



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Reparatören i Forshaga



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
260 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
441 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
180 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
714 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga

Org nr 773200-1198

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga

Org nr 773200-1198

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Forshaga kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheter i Forshaga, Kooperatören 10 och Polisen 5, som stod färdigställda år 1963. Fastigheterna består av 24 bostäder på totalt 1 485 m² i ett hus med 3 trappuppgångar med adress Grossbolsgatan 2. Det finns även en lokal på 74 m² som används i föreningens regi. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

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

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Anna Stigsdotter Jansson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

Lena Aspenberg	ordförande	i tur att avgå
Thommy Björkman	vice ordförande	
Anna Stigsdotter Jansson	sekreterare	
Britt-Louise Axelsson	ledamot	i tur att avgå
Mats Fjällman	ledamot	i tur att avgå
Lennart Magnusson	ledamot	i tur att avgå
Anders Pettersson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anna Stigsdotter Jansson, Thommy Björkman, Lennart Magnusson och Britt-Louise Axelsson, två i förening.

Valberedning: Till valberedning utsågs Margit Andersson och Mona Eriksson.

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga

Org nr 773200-1198

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har varit Lena Aspenberg, Vicevärden i Värmland.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Vicevärden i Värmland AB	Vicevärd
Ellevio	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Forshaga Energi	Fjärrvärme
Forshaga Kommun	Vatten
Telia	Digital-tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	1991
Fönsterbyte, balkongdörrar	2004
Byte cirkulationspumpar, ventiler, montering termostater	2004
Balkongbyte inkl inglasning	2011
Byte takplåt, hänggrännor, stuprör, snörasskydd	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under året.

Underhåll/Investeringar: Postboxar har installerats, 38 tkr. Ny torktumlare i tvättstuga, 33 tkr. Ventilationsåtgärder och OVK-besiktning (ventilationskontroll), 69 tkr. Byte ytterbelysning, 13 tkr.

Framtida underhåll: Inget planerat underhåll närmaste åren.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland, reviderad hösten 2019.

Enligt underhållsplan skall stambyte genomföras år 2031.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes den 1 januari 2020 med 3% och uppgår i genomsnitt till 714 kr/m². Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2% den 1 januari 2021. Efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 728 kr/m².

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 688 tkr. Under året har föreningen löst ett lån på 547 tkr och amorterat 48 tkr. Från 2021 uppgår amorteringar till 45 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga

Org nr 773200-1198

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 st, varav röstberättigade medlemmar 25 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	1 132	1 066	1 030	1 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	38	188	230
Soliditet, %	74%	64%	63%	60%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	714	693	673	659
Låneskuld kr/kvm totalyta	441	823	855	888
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	468	483	373	344

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 710	1 912 877	753 820	38 218
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			38 218	-38 218
Avsättning framtida underhåll enligt plan		178 000	-178 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-114 854	114 854	
Årets resultat				174 613
Belopp vid årets utgång	160 710	1 976 023	728 892	174 613

Resultatdisposition

Balanserat resultat	792 038
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	114 854
Avsättning till underhållsfonden*	-178 000
Årets resultat	174 613
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	903 505

Styrelsen förseklår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **903 505**

*) Avsättning till underhållsfonden enligt plan, exkl stammar.





HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF REPARATÖREN I FORSHAGA

Org nr 773200-1198

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 545	1 065 925
Summa rörelseintäkter		1 131 545	1 065 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-641 873	-666 571
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 209	-143 740
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-87 049	-86 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-115 568	-114 311
Summa rörelsekostnader		-944 699	-1 011 109
Rörelseresultat		186 846	54 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 901	3 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 134	-20 398
Summa finansiella poster		-12 233	-16 597
Resultat efter finansiella poster		174 613	38 218
Resultat före skatt		174 613	38 218
Årets resultat		174 613	38 218



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7, 13	2 393 136	2 507 447
Inventarier och installationer	Not 8	36 457	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 429 593	2 507 447

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

2 430 093 **2 507 947**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 10	475	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 492	26 843
Summa kortfristiga fordringar		27 967	27 315

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 627 797	1 944 038
Summa kassa och bank		1 627 797	1 944 038

Summa omsättningstillgångar

1 655 764 **1 971 353**

Summa tillgångar

4 085 857 **4 479 300**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	160 710	160 710
Fond för yttre underhåll	1 976 023	1 912 877
Summa bundet eget kapital	2 136 733	2 073 587

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	728 892	753 820
Årets resultat	174 613	38 218
Summa fritt eget kapital	903 505	792 038

Summa eget kapital	3 040 238	2 865 625
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	211 200	1 232 100
Summa långfristiga skulder		211 200	1 232 100

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	476 344	50 564
Leverantörsskulder		98 479	27 575
Skatteskulder		1 832	4 681
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	119 271	115 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 493	182 914
Summa kortfristiga skulder		834 419	381 575

Summa skulder		1 045 619	1 613 675
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		4 085 857	4 479 300
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara ca 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 24 år. Avskrivning sker med 1,7 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Lån långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

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 693 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 059 600	1 028 724
	Hysesintäkt lokaler	12 900	3 500
	Årsavgift TV/bredband	63 072	40 608
	Avsatt till inre fond	-4 500	-9 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	473	2 093
		1 131 545	1 065 925

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 061	-16 260
	El	-25 228	-31 474
	Uppvärmning	-170 802	-181 050
	Vatten	-84 728	-83 855
	Renhållning	-16 848	-16 238
	TV, bredband	-67 993	-60 597
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-117 077	-140 917
	Försäkringar	-15 228	-14 434
	Fastighetsskatt	-21 896	-21 896
	Periodiskt underhåll	-114 854	-85 636
	Övriga driftskostnader	-6 158	-14 213
		-641 873	-666 571

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 850	-12 475
	Förvaltningskostnader	-75 844	-76 052
	Kostnader överlåtelse och panter	-473	-1 898
	Kontorskostnader	-794	-583
	Konsulter	0	-32 603
	Förbrukningsinventarier	0	-3 488
	Medlemsavgifter HSB	-13 200	-13 200
	Stämma och styrelse	-48	-3 441
		-100 209	-143 740

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-65 747	-63 310
	Löner föreningsarbeten	-600	-1 500
	Övriga arvoden	-1 000	-2 100
	Bilersättning	-56	-148
	Revisionsarvode	-1 419	-1 395
	Sociala avgifter	-18 228	-18 035
		-87 049	-86 488

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-114 311	-114 311
	Maskiner och inventarier	-1 257	0
		-115 568	-114 311

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 192 928	6 192 928			
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 571	37 571			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 230 499	6 230 499			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 723 052	-3 608 741			
	Årets avskrivningar byggnader	-114 311	-114 311			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 837 363	-3 723 052			
	Utgående bokfört värde	2 393 136	2 507 447			
	Bokförda värden byggnader	2 355 565	2 469 876			
	Bokförda värden mark	37 571	37 571			
	Fastighetsbeteckning:					
	Kooperatören 10, Polisen 5					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1963	5 600 000	1 512 000	7 112 000	7 112 000
	Lokaler		56 000	0	56 000	56 000
			5 656 000	1 512 000	7 168 000	7 168 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 8	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Årets investeringar	37 714	0
	Utgående anskaffningsvärden	37 714	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-1 257	0
	Utgående avskrivningar	-1 257	0
	Utgående bokfört värde	36 457	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	475	472
		475	472

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	16 275	15 228
	Förutbetald TV och bredband	11 217	11 615
		27 492	26 843

Not 12 Kassa och bank				
SBAB		813 480		1 110 579
Swedbank		814 317		833 459
		<u>1 627 797</u>		<u>1 944 038</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,41%	2023-12-30	251 200	40 000
Stadshypotek	1,57%	2021-12-01	436 344	4 692
			<u>687 544</u>	<u>44 692</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	211 200
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	178 768
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	464 084

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig,

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	2 475 600	2 475 600
Summa ställda säkerheter	<u>2 475 600</u>	<u>2 475 600</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder				
Personalens källskatt		19 902		20 072
Medlemmars inre fond		99 369		95 769
		<u>119 271</u>		<u>115 841</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	2 419	1 395
Upplupna sociala avgifter	18 323	17 835
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snö	25 629	49 692
Upplupna räntekostnader	552	1 806
Upplupen revision	9 700	9 350
Upplupen fastighetsskötsel	0	8 394
Förutbetalda årsavgifter och hyror	81 870	94 442
	138 493	182 914

Forshaga den ____ / ____ 2021

.....
Lena Aspenberg

.....
Thommy Björkman

.....
Anna Stigsdotter Jansson

.....
Britt-Louise Axelsson

.....
Lennart Magnusson

.....
Mats Fjällman

.....
Anders Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Bertil Hagelin

.....
Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga, org.nr. 773200-1198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Reparatören i Forshaga för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Reparaturen i Forshaga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Forshaga den / 2021

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Bertil Hagelin
Av föreningen vald revisor