



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
174 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1488 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
178 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
583 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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums

Org nr 773200-1529

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums 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 en fastighet i Grums, Orrby 1:115, som stod färdigställd år 1964. Fastigheten består av 78 bostäder (varav 1 hyresrätt) på totalt 4 556,5 m² i ett hus med 8 trappuppgångar och adress Gamla vägen 86 A - 92 B. Föreningen har även 16 garage och 33 bilplatser. 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 29 juni 2020. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Stämman beslutade att styrelsen får utse representanter till HSB:s fullmäktige inom sig. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Ann-Cathrin Karlsson	ordförande	i tur att avgå
Niclas Korpi	vice ordförande	i tur att avgå
Stefan Gunnarsson	sekreterare	i tur att avgå
Anders Blomqvist	ledamot	i tur att avgå
Elin Säter	ledamot	avgått pga flytt
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Ann-Cathrin Karlsson, Niclas Korpi, Stefan Gunnarsson och Anders Blomqvist, två i förening.

Valberedning: Föreningens valberedning har bestått av Ronny Aronsson och Tony Jansson.

Revisorer: Revisorer har varit Anna Werner Jansson, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Samhall. Snöröjning och sandning utförs av JP Gräv och maskintjänst samt av Råum's maskin. Föreningen har avtal om Förvaltartjänst med HSB Värmland, uppdraget sköts av Thomas Pedersen.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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	Förvaltartjänst
Samhall	Fastighetsskötsel
JP Gräv och maskintjänst	Snöröjning/sandning
Råum's Maskin	Handskottning snö
Ellevio	Elnät
Karlstads Energi	Elhandel
Värmevärden	Fjärrvärme
Stena	Renhållning källsortering
Telia	Digital-tv/internet
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrum, stambyte	2005
Fönster	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-22.

Reparationer: 3 st vattenläckor, kostnad 24 740 kr.

Underhåll: OVK-besiktning (ventilation) 2020-01-15, kostnad 68 250 kr. Byte belysningspollare gården kostnad 56 894 kr. Filmning del av stammar i källare, 14 500 kr. Linjemarkering p-platser 12 875 kr. Inköp av rullatorgarage 10 250 kr.

Framtida underhåll: Relineing stammar (avloppsrör) under källare, beräknad kostnad ca 1 400 000 kr. Finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Ny 40 årig underhållsplan är upprättad av HSB Värmland 2019-05-28.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes 2020-01-01 med 3% och uppgår i genomsnitt till 583 kr/m². Styrelsen har beslutat höja avgiften med 4% från 2021-01-01, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 606 kr/m². I avgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 782 tkr. Föreningen amorterar 236 tkr/år vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums

Org nr 773200-1529

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 84 st varav röstberättigade medlemmar 78 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Styrelsen har beslutat om avgift för andrahandsupplåtelser, avgiften får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt stadgarna vilket mostvarat 4730 kr/år.

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	2 824	2 739	2 734	2 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	375	299	210	232
Soliditet, %	31%	28%	25%	23%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	583	566	566	566
Låneskuld kr/kvm	1 488	1 540	1 589	1 641
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	375	378	409	387

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250 000	720 147	1 643 401	298 599
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		480 000	-181 401	-298 599
Avsättning framtida underhåll enligt plan		680 000	-680 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-162 769	162 769	
Årets resultat				374 583
Belopp vid årets utgång	250 000	1 717 378	944 769	374 583

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 462 000
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	162 769
Avsättning till underhållsfonden enligt plan *	-680 000
Årets resultat	374 583
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 319 352

Styrelsen förseklår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 319 352**

* Avsättning enligt underhållsplan, exkl stammar.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF ORRKULLEN I GRUMS

Org nr 773200-1529

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 823 645	2 739 178
Summa rörelseintäkter		2 823 645	2 739 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 640 270	-1 624 270
Övriga externa kostnader	Not 4	-374 101	-318 740
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-68 997	-97 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 613	-257 609
Summa rörelsekostnader		-2 340 981	-2 297 988
Rörelseresultat		482 664	441 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		301	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 382	-142 892
Summa finansiella poster		-108 081	-142 591
Resultat efter finansiella poster		374 583	298 599
Resultat före skatt		374 583	298 599
Årets resultat		374 583	298 599

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7, 14	8 055 297	8 305 541
Inventarier och installationer	Not 8	58 949	66 318
Summa materiella anläggningstillgångar		8 114 246	8 371 859

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		8 114 746	8 372 359
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		2 981	2 326
Övriga fordringar	Not 10	34	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 666	65 950
Summa kortfristiga fordringar		69 681	68 306

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	602 696	602 395
Summa kortfristiga placeringar		602 696	602 395

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 726 051	1 347 962
Summa kassa och bank		1 726 051	1 347 962

Summa omsättningstillgångar		2 398 428	2 018 663
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		10 513 173	10 391 021
-------------------------	--	-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	250 000	250 000
Fond för yttre underhåll	1 717 378	720 147
Summa bundet eget kapital	1 967 378	970 147

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	944 769	1 643 401
Årets resultat	374 583	298 599
Summa fritt eget kapital	1 319 352	1 942 000

Summa eget kapital	3 286 729	2 912 146
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 425 594	6 782 170
Summa långfristiga skulder		5 425 594	6 782 170

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 356 576	235 680
Leverantörsskulder		49 109	66 966
Skatteskulder		4 492	13 523
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 364	22 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	368 309	358 179
Summa kortfristiga skulder		1 800 850	696 705

Summa skulder		7 226 444	7 478 875
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		10 513 173	10 391 021
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 34 år. Avskrivning sker med 1,9 %/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 10 % 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 91 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 609 820	2 533 800
	Hysesintäkt bostäder	41 748	38 832
	Hysesintäkt lokaler	3 600	3 100
	Hysesintäkt garage och bilplatser	139 064	139 920
	Uthyrningstillägg	4 176	3 888
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 492	7 539
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 829	8 161
	Övriga intäkter	916	3 938
		2 823 645	2 739 178

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-121 399	-95 506
	El	-99 992	-108 254
	Uppvärmning	-462 797	-493 640
	Vatten	-248 050	-243 086
	Renhållning	-68 417	-70 115
	Bevakningskostnader	-41 207	-39 180
	TV, bredband	-66 530	-69 031
	Serviceavtal	-11 063	-10 438
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-242 403	-272 665
	Försäkringar	-42 658	-41 266
	Fastighetsskatt	-53 783	-53 783
	Periodiskt underhåll	-162 769	-99 928
	Övriga driftskostnader	-19 202	-27 378
		-1 640 270	-1 624 270

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 850	-9 350
	Förvaltningskostnader	-309 978	-248 451
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 409	-6 922
	Föreningsverksamhet	-97	-3 225
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 224	-6 748
	Förbrukningsinventarier	-1 917	-4 196
	Medlemsavgifter HSB	-35 725	-35 725
	Stämma och styrelse	-2 901	-4 123
		-374 101	-318 740

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-46 171	-45 109
	Löner/ersättningar föreningsarbeten	-3 450	-2 850
	Vicevärdsarvode	0	-15 168
	Övriga arvoden	-965	-12 625
	Bilersättning	-362	-796
	Revisionsarvode	-1 419	-1 395
	Sociala avgifter	-16 630	-19 427
		-68 997	-97 370

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-250 244	-250 240
	Maskiner och inventarier	-7 369	-7 369
		-257 613	-257 609

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 539 367	13 539 367
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 184	58 184
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 597 551	13 597 551
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 292 010	-5 041 770
	Årets avskrivningar byggnader	-250 244	-250 240
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 542 254	-5 292 010
	Utgående bokfört värde	8 055 297	8 305 541
	Bokförda värden byggnader	7 997 113	8 247 357
	Bokförda värden mark	58 184	58 184
	Fastighetsbeteckning:		
	Orrby 1:15		
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
	Bostäder hyreshus	1964	13 600 000
	Lokaler		17 000
		Mark	Totalt
		4 271 000	17 871 000
		17 000	17 000
		13 600 000	17 888 000
		4 288 000	17 888 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14		
Not 8	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	105 097	31 410
	Årets investeringar	0	73 687
	Utgående anskaffningsvärden	105 097	105 097
	Ingående avskrivningar	-38 779	-31 410
	Årets avskrivningar	-7 369	-7 369
	Utgående avskrivningar	-46 148	-38 779
	Utgående bokfört värde	58 949	66 318
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	34	30
		34	30
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	44 154	42 658
	Förutbetalda TV och bredband	11 638	11 718
	Förutbetalda bevakning	10 841	10 358
	Upplupna ränteintäkter	33	33
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 183
		66 666	65 950



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF ORRKULLEN I GRUMS

Org nr 773200-1529

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar fasträntekonto 3 månader	602 696	602 395
	602 696	602 395

Not 13 Kassa och bank

Kassa	2 000	2 000
Swedbank	1 724 051	1 345 962
	1 726 051	1 347 962

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2021-10-30	1 120 896	13 036
Stadshypotek	1,89%	2023-06-01	243 826	2 636
Stadshypotek	1,60%	2022-04-30	1 742 448	40 008
Stadshypotek	1,60%	2024-06-01	2 400 000	130 000
Stadshypotek	1,50%	2023-09-01	1 275 000	50 000
			6 782 170	235 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 425 594
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	942 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 603 770

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	9 023 500	9 023 500
Summa ställda säkerheter	9 023 500	9 023 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	229	222
Medlemmars inre fond	22 135	22 135
	22 364	22 357

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	31 036	45 757
Upplupna sociala avgifter	10 384	14 162
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	77 330	74 573
Upplupna räntekostnader	5 384	5 473
Upplupen revision	9 700	9 350
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 015	204 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 460	3 955
	368 309	358 179

Grums den 8 / 4 2021


Ann-Cathrin Karlsson


Niclas Korpi


Anders Blomqvist


Stefan Gunnarsson


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 ~~04~~ -20


Anna Werner Jansson
Revisor vald av föreningsstämman


Urhan Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Orkullen i Grums, org.nr. 773200-1529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Orkullen i Grums 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 föreningsvalde 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 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 förtä 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 Orkullen i Grums för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på

storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, modelsförvaltningen 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 20/4 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anna Werner Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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/ianspråktagande 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 ÅRSREDOVISNINGEN

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.