



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vittensten i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
218 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3366 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
221 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
726 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 Vittensten i Grums

Org nr 773200-3665

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Grums, Orrby 1:12 och 1:25, som stod färdigställda år 1972/1973. Fastigheterna består av 167 bostäder på totalt 10 282 m² i 9 hus med totalt 21 trappuppgångar. Adresserna är Ringvägen 15-27 och Orrkullegatan 9-11. Det finns även 6 mindre hyreslokaler, 4 garage och 65 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 25 juni 2020. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Jörgen Johansson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Jörgen Johansson	ordförande	i tur att avgå
Berka Bergquist	vice ordförande	i tur att avgå
Tor Teige	sekreterare	
Nina Björlin	vice sekreterare	
Helen Bäckvall	ledamot	
Juan Carlos Martinez	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Paula Forsberg	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jörgen Johansson, Berka Bergquist, Tor Teige och Nina Björlin, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Bo Rune Andersson, Hanna Bäckvall och Fredrik Hellström.

Revisorer: Ingen föreningsrevisor utsågs på årsstämman. Den revisor som utses av HSB Riksförbund fick uppdrag att utföra hela revisionen.

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

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Energiavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Ellevio	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Grums Kommun	Vatten/sophämtning
Stena	Återvinning sorterat avfall
Telia	TV/internet
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Renovering stammar och badrum	2014/2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts i september 2020.

Investeringar: Takbyte har utförts på röda husen, kostnad 2 066 tkr.

Underhåll: Byte av golvstomme Ringvägen 19 B, upprivning av golv och återställning. Påbörjades slutet av 2020 och färdigställs i början av 2021. Kostnad t o m dec 2020, 126 tkr. Total kostnad beräknad till ca 230 tkr, täcks inte av försäkringen. Byte av takfläkt, kostnad 15 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad september 2020.

Framtida underhåll: Asfaltering av området, offertupphandling pågår. Finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften har varit oförändrad och uppgår i genomsnitt till 726 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2021. I månadsavgiften ingår värme, vatten och hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 604 tkr. Under året har föreningen amorterat 612 tkr, samma amortering beräknas ske 2021.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 25 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 169 st varav röstberättigade medlemmar 163 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



Flerårsöversikt

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	7 963	7 932	7 709	7 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 036	546	732	1 004
Soliditet, %	12%	9%	9%	8%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	726	726	705	705
Låneskuld/kvm	3 366	3 425	3 188	2 554
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	476	528	517	519

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	919 900	1 541 909	825 966	545 753
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			545 753	-545 753
Avsättning framtida underhåll enligt plan		314 000	-314 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-268 753	268 753	
Årets resultat				1 036 363
Belopp vid årets utgång	919 900	1 587 156	1 326 472	1 036 363

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 371 719
Disposition ur underhållsfonden	268 753
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-314 000
Årets resultat	1 036 363
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 362 835

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 362 835
---	------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VITTENSTEN I GRUMS

Org nr 773200-3665

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 962 769	7 932 010
Summa rörelseintäkter		7 962 769	7 932 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 480 010	-4 933 933
Övriga externa kostnader	Not 4	-469 350	-411 477
Underhåll enligt plan		-268 753	-351 814
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-140 773	-145 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-938 423	-869 541
Summa rörelsekostnader		-6 297 310	-6 712 004
Rörelseresultat		1 665 459	1 220 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 133	12 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 229	-641 489
Övriga finansiella poster, fastighetsinteckningar		0	-44 830
Summa finansiella poster		-629 096	-674 253
Resultat efter finansiella poster		1 036 363	545 753
Årets resultat		1 036 363	545 753



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VITTENSTEN I GRUMS

Org nr 773200-3665

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7, 12	37 479 613	36 446 681
Inventarier och installationer	Not 8	0	27 750
Summa materiella anläggningstillgångar		37 479 613	36 474 431
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 480 113	36 474 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		48 914	11 420
Övriga kortfristiga fordringar		58	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	466 285	379 616
Summa kortfristiga fordringar		515 257	391 092
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	3 115 883	3 614 461
Summa kassa och bank		3 115 883	3 614 461
Summa omsättningstillgångar		3 631 140	4 005 553
Summa tillgångar		41 111 253	40 480 485

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		919 900	919 900
Fond för yttre underhåll		1 587 156	1 541 909
Summa bundet eget kapital		2 507 056	2 461 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 326 472	825 966
Årets resultat		1 036 363	545 753
Summa fritt eget kapital		2 362 836	1 371 719
Summa eget kapital		4 869 892	3 833 528
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 629 050	34 604 244
Summa långfristiga skulder		20 629 050	34 604 244
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 975 194	611 888
Medlemmarnas inre fond		371 349	358 430
Leverantörsskulder		240 620	190 526
Aktuell skatteskuld		10 526	31 668
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 711	12 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 002 912	838 070
Summa kortfristiga skulder		15 612 312	2 042 712
Summa skulder		36 241 362	36 646 956
Summa eget kapital och skulder		41 111 253	40 480 485

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 15 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden 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 underskottsavdrag uppgående till 11 555 tkr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VITTENSTEN I GRUMS

Org nr 773200-3665

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 461 396	7 461 396
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-26 490	-25 852
	Hysesintäkt lokaler	9 204	8 963
	Hysesintäkt garage och bilplatser	73 570	78 960
	TV/bredband	442 746	412 128
	Avsatt till inre fond	-35 099	-35 099
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	36 654	22 096
	Övriga ntäkter	788	9 418
		7 962 769	7 932 010
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-83 186	-122 197
	El	-690 384	-833 176
	Uppvärmning	-1 082 050	-1 245 498
	Vatten	-504 690	-499 432
	Renhållning	-203 000	-205 517
	Bevakningskostnader	-68 230	-60 407
	TV, bredband	-442 056	-427 588
	Serviceavtal	-14 583	-8 126
	Fastighetsskötsel, lokalvård, snörörjning	-996 693	-1 140 219
	Försäkringar	-251 610	-238 494
	Fastighetsskatt	-126 290	-126 290
	Övriga driftskostnader	-17 238	-26 989
		-4 480 010	-4 933 933
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 635	-14 440
	Förvaltningskostnader inkl energiavtal, underhållsplan	-285 228	-281 033
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 603	-20 647
	Kontorskostnad tele, porto	-18 717	-16 742
	Konsulter (Energideklaration)	-23 963	0
	Juridisk konsult	-10 088	0
	Förbrukningsinventarier	-7 141	0
	Medlemsavgifter HSB	-73 975	-73 975
	Stämma och styrelse	0	-4 640
		-469 350	-411 477
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-40 618	-40 920
	Vicevärdsarvode	-67 200	-66 504
	Övriga arvoden	-900	-1 950
	Revisionsarvode	0	-2 790
	Sociala avgifter	-32 055	-33 075
		-140 773	-145 239
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-901 884	-833 002
	Markanläggningar	-8 789	-8 789
	Inventarier	-27 750	-27 750
		-938 423	-869 541

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 839 869	32 246 419
Omklassificering	0	13 254 130
Årets utrangering byggnad	-159 990	-660 680
Årets investering byggnader	2 066 455	0
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 296	473 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 494 630	45 588 165

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 773 658	-8 601 336
Årets utrangering byggnad	37 140	660 680
Årets avskrivningar byggnader	-901 884	-833 002
Ingående avskrivningar markanläggningar	-367 826	-359 037
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 789	-8 789
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 015 017	-9 141 484

Utgående bokfört värde

37 479 613 36 446 681

Bokförda värden byggnader	37 107 932	36 066 211
Bokförda värden mark	275 000	275 000
Bokförda värden markanläggningar	96 681	105 470

Fastighetsbeteckning:

Orrby 1:12 och 1:25

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972/73	32 600 000	9 470 000	42 070 000	42 070 000
Lokaler		8 000	0	8 000	8 000
		32 608 000	9 470 000	42 078 000	42 078 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8	Inventarier och installationer		
-------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	214 304	263 482
Årets utrangering	0	-49 178
Utgående anskaffningsvärden	214 304	214 304
Ingående avskrivningar	-186 554	-207 982
Årets avskrivningar	-27 750	-27 750
Årets utrangering	0	49 178
Utgående avskrivningar	-214 304	-186 554
Utgående bokfört värde	0	27 750

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
-------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	251 727	251 610
Förutbetald TV och bredband	193 772	108 491
Förutbetald områdesbevakning	20 786	19 515
	466 285	379 616

Not 11 Bank		
Handelsbanken	3 115 883	3 614 461
	3 115 883	3 614 461

Not 12 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,75%	2021-03-01	185 913	2 036
Stadshypotek	1,75%	2023-06-01	6 010 548	98 264
Stadshypotek	2,17%	2027-06-30	1 188 378	13 132
Stadshypotek	1,78%	2024-09-01	1 950 000	40 000
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	992 584	11 544
Stadshypotek	1,88%	2025-06-01	5 505 000	90 000
Stadshypotek	1,40%	2022-09-30	181 244	24 000
Stadshypotek	1,75%	2021-03-30	2 375 000	50 000
Stadshypotek	1,75%	2021-06-01	5 916 952	96 736
Stadshypotek	1,78%	2022-03-01	118 336	1 296
Stadshypotek	1,78%	2024-09-01	975 000	20 000
Stadshypotek	1,70%	2024-06-30	1 180 654	12 492
Stadshypotek	1,70%	2024-06-30	1 074 774	11 372
Stadshypotek	1,40%	2022-09-30	181 244	24 000
Stadshypotek	1,75%	2021-03-30	4 275 000	90 000
Stadshypotek	1,84%	2021-12-30	858 649	9 436
Stadshypotek	1,13%	2023-12-30	1 634 968	17 580
			34 604 244	611 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 629 050
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 447 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 544 804

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 458 000	35 458 000
Summa ställda säkerheter	35 458 000	35 458 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	11 711	12 130
	<u>11 711</u>	<u>12 130</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	0	2 790
Upplupna sociala avgifter	9 547	10 800
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	218 909	208 264
Upplupna räntekostnader	23 853	24 090
Upplupen revision	16 200	14 440
Upplupet underhåll	125 679	0
Upplupen konsultkostnad	6 150	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	602 574	568 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 899
	<u>1 002 912</u>	<u>838 070</u>

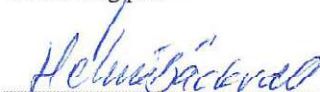
Grums den 29/4 2021

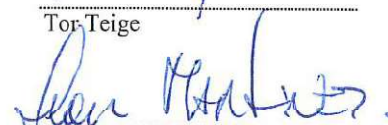

Jörgen Johansson


Berka Bergquist


Tor Teige


Nina Björlin


Helen Bäckvall


Juan Carlos Martinez


Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums, org.nr 773200-3665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums för år 2020.

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 2020 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 Bostadsrättskollen.

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 forisatt 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.

Revisorns ansvar

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 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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, vidtagna 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 7 15 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSR Riksförbund
utsedd revisor