

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Värmlänningen med säte i Sandviken (org.nr 785500-2148) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Värmlänningen 1 byggd år 1965, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
30	lägenheter (bostadsrätt)	2 079
2	lokaler (hyresrätt)	30
19	garage	
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 10 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 31 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Peter Almén	ordförande
Ulf Ståhl	vice ordförande
Göran Juhlin	sekreterare
Kristina Danielsson	ledamot
Annika Skärberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Karl-Erik Backhans	styrelsesuppleant
Linnéa Nilsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Juhlin och Kristina Danielsson samt suppleant Karl-Erik Backhans.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Almén, Ulf Ståhl, Göran Juhlin och Kristina Danielsson två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ronnie Sikström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Vi har inte haft några fritidsverksamhet eller aktiviteter under året p.g.a. Corona.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 135 000 kr och följer fastställd underhållsplan.



Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-17.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Renovering och byte av avloppsrör i badrum lgh 2. Byte av torkskåp.
2017	Byte av fönster och fönsterdörrar.
2018	OVK besiktning samt energideklaration. Byte av 1 torktumlare samt 1 tvättmaskin.
2019	Byte av porttelefoner samt påbörjat arbete av andra styrsystem p.g.a. blixtnedslag. Åtgärder av punkter OVK. Uppgradering och byte av enhetsmätare el.
2020	Byte av styr och reglerutrustning, referensgivare, radiatorventiler och stamventiler, samt byte av radiator termostater. Byte av kretskort i enhetsmätare för el på grund av blixtnedslaget 2019.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Lagning och målning av betongelement balkonger. Uppskattad kostnad 1,1 till 1,5 milj kr. Vipportar aluminium, justering.
2021	Relining av avloppsledningar i källare. Kan skjutas till 2022.
2021	Omläggning av asfalt. Målning av takplåt.
2021	Målning av trapphus, källare samt tvättstuga. Kommer förmodligen skjutas frammåt.
2022	Byte av cirkulationspump, vatten 1,5 kW

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 3,5%.

I budget för 2021 ingår 143 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 785 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Höjningen är framförallt orsakad av kommande underhållsåtgärder, bl.a. renovering av balkonger (lagning av betong och målning). Det är även stigande löpande kostnader som fjärrvärme, vatten och sophämtning.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 707	1 654	1 657	1 659	1 660
Rörelseresultat i tkr	319	171	70	321	158
Resultat efter finansiella poster i tkr	226	76	-27	235	93
Balansomslutning i tkr	7 571	7 506	7 504	7 533	5 328
Soliditet %	29,5	26,7	25,7	26,0	32,3
Årsavgift/kvm* i kr	756	730	730	730	730
Driftskostnad/kvm i kr	458	513	523	515	493
Räntekostnad/kvm i kr	44	45	46	41	31
Bankskuld/kvm i kr	2 241	2 290	2 340	2 390	1 439

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 650	0	1 376 201	352 874	76 006
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				76 006	-76 006
Innevarande års avs/dis			98 484	-98 484	
Årets resultat					225 694
Belopp Vid årets slut	201 650	0	1 474 685	330 396	225 694

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 376 201
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	135 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-36 516</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 474 685

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	330 396
Årets resultat	<u>225 694</u>
Summa	556 090

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **556 090**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 706 771	1 654 460
Summa rörelseintäkter		1 706 771	1 654 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-966 072	-1 081 924
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 644	-116 323
Underhåll enligt plan	Not 5	-36 516	-44 541
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-97 960	-102 484
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 488	-137 775
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-23 143	0
Summa rörelsekostnader		-1 387 823	-1 483 047
Rörelseresultat		318 948	171 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 291	-95 407
Summa finansiella poster		-93 254	-95 407
Årets resultat		225 694	76 006

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	6 775 687	6 508 068
	<u>6 775 687</u>	<u>6 508 068</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

6 775 687 6 508 068

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfördringar

935 0

Avräkningskonto HSB

710 832 912 661

Övriga kortfristiga fordringar

27 333 9 645

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 55 879 76 051

Summa kortfristiga fordringar

794 979 998 357

Summa omsättningstillgångar

794 979 998 357

Summa tillgångar

7 570 667 7 506 425

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	201 650	201 650
Fond för yttre underhåll	1 474 685	1 376 201
Summa bundet eget kapital	1 676 335	1 577 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	330 396	352 874
Årets resultat	225 694	76 006
Summa fritt eget kapital	556 090	428 880

Summa eget kapital

Not 11	2 232 425	2 006 731
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 954 709	4 725 969
Summa långfristiga skulder		2 954 709	4 725 969

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 771 260	104 600
Medlemmarnas inre fond	Not 13	255 598	265 702
Leverantörsskulder		95 592	90 061
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 580	4 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 634	1 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	254 868	307 857
Summa kortfristiga skulder		2 383 532	773 725

Summa skulder

5 338 241	5 499 694
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 570 667	7 506 425
------------------	------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

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 10 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 1,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 569 936	1 516 908
	Hysesintäkt lokaler	22 800	22 032
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 811	79 214
	Årsavgift el	65 043	65 262
	Avsatt till inre fond	-38 724	-38 724
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 906	9 768
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	0
		1 706 771	1 654 460
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-17 999	-103 786
	El	-100 309	-98 651
	Uppvärmning	-355 734	-363 650
	Vatten	-155 896	-146 341
	Renhållning	-50 920	-43 310
	TV, bredband, iptelefoni	-15 285	-15 280
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-176 466	-215 307
	Försäkringar	-22 276	-20 251
	Fastighetsskatt	-46 633	-46 633
	Övriga driftskostnader	-24 555	-28 715
		-966 072	-1 081 924
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 885	-9 411
	Förvaltningskostnader	-67 752	-75 494
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 440	-10 231
	Föreningsverksamhet	-1 007	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 560	-8 187
	Medlemsavgifter HSB	-13 000	-13 000
		-108 644	-116 323
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, stamspolning	-20 075	-44 541
	Underhåll mark och utemiljö, asfaltering	-16 441	0
		-36 516	-44 541
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-48 600	-47 800
	Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
	Övriga arvoden	0	-3 600
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-20 860	-22 584
		-97 960	-102 484
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-155 488	-137 775
	Summa avskrivningar	-155 488	-137 775
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering styr- och reglersystem	-23 143	0
		-23 143	0

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 096 532	8 869 451
Utrangering styr- och reglersystem	-65 414	0
Årets investering byggnader, styr- och reglersystem, rumsgivare, radiatorventiler m.m.	446 250	227 081
Ingående anskaffningsvärde mark	171 000	171 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 648 368	9 267 532

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 759 464	-2 621 689
Utrangering styr- och reglersystem	42 271	0
Årets avskrivningar byggnader	-155 488	-137 775
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 872 680	-2 759 464

Utgående bokfört värde

	6 775 687	6 508 068
Bokförda värden byggnader	6 604 687	6 337 068
Bokförda värden mark	171 000	171 000

Fastighetsbeteckning: Värmlänningen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	10 000 000	2 851 000	12 851 000	12 851 000
Lokaler		379 000	429 000	808 000	808 000
		10 379 000	3 280 000	13 659 000	13 659 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	24 889	22 276
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 572	6 005
Förutbetalda administration	7 206	14 088
Förutbetalda fastighetsskötsel	10 347	20 668
Upplupen intäkt el, värme, vatten	6 502	5 157
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 363	7 857
	55 879	76 051

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 650	0	1 376 201	352 874	76 006
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	76 006	-76 006
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			135 000	-135 000	
Lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 516	36 516	
Årets Resultat					225 694
Belopp vid årets utgång	201 650	0	1 474 685	330 396	225 694

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,78%	2021-06-30	1 685 260	18 600
Stadshypotek		2,00%	2022-03-01	1 942 500	42 000
Stadshypotek		2,12%	2023-01-30	1 098 209	44 000
				4 725 969	104 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 954 709**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 418 400
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 202 969

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 286 500	5 286 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 286 500	5 286 500

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	265 702	250 102
Avsättning	38 724	38 724
Uttag	-48 828	-23 124
	255 598	265 702

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 580	4 217
	4 580	4 217

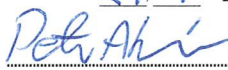
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	660	660
Arbetsgivaravgifter	628	628
Övriga kortfristiga skulder	346	0
	1 634	1 288

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	31 500	30 875
Upplupna sociala avgifter	8 483	8 483
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 145	63 442
Upplupna räntekostnader	3 880	4 036
Upplupen revision	9 785	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 650	139 639
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 425	51 982
	254 868	307 857

29/4 2021


Peter Almén

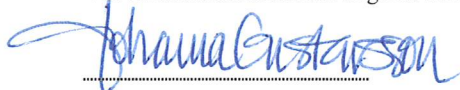

Göran Juhlin


Kristina Danielsson


Annika Skärberg


UIF Ståhl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26



Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Värmlänningen i Sandviken, org.nr. 785500-2148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värmlänningen i Sandviken 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Värmlänningen i Sandviken 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sandviken den 26/5 2021

Eeva-Riitta Salminen

Johanna Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor