



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hjärpetan i Älvenäs



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
347 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6516 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
9%



ENERGIKOSTNAD
139 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
893 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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 – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs

Org nr 773200-1503

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Älvenäs, Karlstads 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 Älvenäs, fastighetsbeteckningen är Älvenäs 2:93 och den stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av 49 bostäder (48 bostadsrätter och 1 hyresrätt) på totalt 2 489,5 m² i 3 bostadshus med 4 trappuppgångar och en loftgång. Adressen är Cordvägen 5 A-D, Cordvägen 7 A-D samt Ingenjörsvägen 6. Det finns 6 st lokaler på totalt 449,5 m². Föreningen har även 22 st 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 23 juni 2020. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs Ann-Cathrin Höfvits med övriga ledamöter som suppleanter.

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

Ann-Cathrin Höfvits	ordförande	i tur att avgå
Laila Bergström	vice ordförande	
Anna-Maria Lübeck Airiman	sekreterare	
Thomas Söderlund	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Ann-Cathrin Höfvits, Laila Bergström, Anna-Maria Lübeck Airiman och Thomas Söderlund, två i förening.

Valberedning: Föreningen saknar valberedning.

Revisorer: Ingen föreningsrevisor utsågs på årsstämman. Stämman beslutade ge den revisor som är utsedd av HSB Riksförbund utökad revision.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Samhall. Drift av värmepanna sköts av Solör Bioenergi. Vicevärd har varit Nicklas Persson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs

Org nr 773200-1503

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Solör Bioenergi Värme	Drift värmepanna och leverans av pellets
OK Q8	Olja
Ellevio	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Telia	Digital-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering	1993
Pelletsanläggning	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-24.

Reparationer: Flertal vattenläckage, bl a pannrum, förråd och källargång. Byte vattenfilter vid vattenmätaren. Elpatronsbyte. Byte fönster till lokal.

Underhåll: Målning trapphus Cordvägen 7 A-C och montering 4 st säkerhetsdörrar källare, 54 tkr. Nya armaturer i trapphusen, 30 tkr. Byte 8 st takfläktar, 270 tkr. Målning utvändigt Ingenjörsvägen 6, 81 tkr. Ny förbränningstrumma till pelletspannan, 37 tkr.

Framtida underhåll: Målning fasader Cordvägen 5 och 7, beräknad kostnad ca 260 tkr. Renovering tvättstugor, beräknad kostnad ca 135 tkr. Elinstallationer källare och exteriörbelysning, beräknad kostnad ca 180 tkr.

Underhållet finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad 2020-10-02.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 893 kr/m² efter höjning 2020-01-01 med 2% enligt avtal med Karlstads kommun. Höjning ska ske med 2% per år enl avtalet. Efter höjning 2021-01-01 motsvarar årsavgiften i genomsnitt 911 kr/m². I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån och avtal: Föreningen har haft avtal med Karlstads kommun sedan 1999-09-16. Avtalet har inneburit att kommunen övertagit föreningens lån och gett subventionerad ränta. Nuvarande avtal löpte ut 2020-12-31 och nytt avtal har tecknats för åren 2021-2023. Låneräntan är fastställd till 1% under avtalstiden och föreningen skall amortera 800 tkr/år. Föreningens lån uppgår på balansdagen till 19 150 tkr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs

Org nr 773200-1503

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st varav röstberättigade medlemmar 49 st (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.

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 339	2 322	2 269	2 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	267	413	510	335
Soliditet, %	9%	7%	6%	3%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	893	875	858	841
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	6 516	6 686	6 856	7 185
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	490	433	450	442

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	208 455	838 490	154 709	412 986
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			412 986	-412 986
Avsättning framtida underhåll enligt plan		604 000	-604 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-471 841	471 841	
Årets resultat				267 350
Belopp vid årets utgång	208 455	970 649	435 536	267 350

Resultatdisposition

Balanserat resultat	567 695
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	471 841
Avsättning till underhållsfonden*	-604 000
Årets resultat	267 350
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	702 886

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **702 886**

*) Avsättning till underhållsfonden har varit eftersatt då föreningen tidigare haft ansamlad förlust. Avsättningen täcker underhållsplanens åtgärder närmaste 5 åren.

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 339 118	2 322 354
Summa rörelseintäkter		2 339 118	2 322 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 329 302	-1 189 260
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 413	-157 489
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 832	-83 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-280 211	-280 211
Summa rörelsekostnader		-1 880 759	-1 710 823
Rörelseresultat		458 360	611 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 614	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 624	-199 624
Summa finansiella poster		-191 010	-198 544
Resultat efter finansiella poster		267 350	412 986
Resultat före skatt		267 350	412 986
Årets resultat		267 350	412 986

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7, 12	19 986 367	20 253 553
Inventarier och installationer	Not 8	0	13 025
Summa materiella anläggningstillgångar		19 986 367	20 266 578

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

19 986 867 **20 267 078**

Omsättningstillgångar

Bränslelager		26 105	29 910
--------------	--	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 183	11 620
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	80 816	71 823
Summa kortfristiga fordringar		82 001	83 443

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 206 949	1 277 932
Summa kassa och bank		1 206 949	1 277 932

Summa omsättningstillgångar

1 315 055 **1 391 285**

Summa tillgångar

21 301 922 **21 658 363**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	208 455	208 455
Fond för yttre underhåll	970 649	838 490
Summa bundet eget kapital	1 179 104	1 046 945

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	435 536	154 709
Årets resultat	267 350	412 986
Summa fritt eget kapital	702 886	567 695

Summa eget kapital	1 881 990	1 614 640
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 350 000	19 150 000
Summa långfristiga skulder		18 350 000	19 150 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	800 000	500 000
Leverantörsskulder		29 409	162 210
Skatteskulder		3 772	13 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	30 291	23 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	206 460	194 441
Summa kortfristiga skulder		1 069 932	893 723

Summa skulder		19 419 932	20 043 723
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		21 301 922	21 658 363
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 93 år. Avskrivning sker med 0,9 %/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 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 5 297 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 164 884	2 122 368
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-13 007	0
	Hysesintäkt bostäder	60 948	59 748
	Hysesintäkt lokaler	36 000	46 000
	Hysesintäkt bilplatser	19 920	19 870
	Hysesrabatter lokaler	-5 000	0
	Digital-TV	58 800	58 800
	Uthyrningstillägg	3 360	3 360
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 593	11 630
	Övriga intäkter	1 620	578
		2 339 118	2 322 354

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-96 196	-102 628
	Sotning	-1 493	0
	El	-49 121	-62 723
	Uppvärmning	-255 213	-274 113
	Vatten	-103 562	-122 347
	Renhållning	-38 834	-39 300
	TV, bredband	-50 085	-50 132
	Serviceavtal	-73 875	-75 033
	Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning	-73 701	-111 228
	Försäkringar	-63 478	-60 168
	Fastighetsskatt	-45 209	-45 209
	Periodiskt underhåll	-471 841	-238 261
	Övriga driftskostnader	-6 694	-8 119
		-1 329 302	-1 189 260

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 975	-12 475
	Förvaltningskostnader	-91 190	-86 625
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 996	-9 888
	Föreningsverksamhet	-1 919	-2 788
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 714	-810
	Konsulter juridik	0	-8 016
	Förbrukningsinventarier	-3 835	-1 098
	Medlemsavgifter HSB	-23 400	-23 400
	Stämma och styrelse	-1 384	-389
	Egen lokal, kontor	-12 000	-12 000
		-160 413	-157 489

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-40 080	-25 565
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-9 750	-2 100
	Sociala avgifter	-25 002	-18 998
	Utbildning	0	-1 200
		-110 832	-83 863

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-267 186	-267 186
	Maskiner och inventarier	-13 025	-13 025
		-280 211	-280 211

Not 7	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			26 211 366	26 211 366	
	Ingående anskaffningsvärde mark			70 300	70 300	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			26 281 666	26 281 666	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-6 028 113	-5 760 927	
	Årets avskrivningar byggnader			-267 186	-267 186	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-6 295 299	-6 028 113	
	Utgående bokfört värde			19 986 367	20 253 553	
	Bokförda värden byggnader			19 916 067	20 183 253	
	Bokförda värden mark			70 300	70 300	
	Fastighetsbeteckning:					
	Älvenäs 2:93					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1993	11 600 000	2 333 000	13 933 000	13 933 000
	Lokaler		153 000	188 000	341 000	341 000
			11 753 000	2 521 000	14 274 000	14 274 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			73 634	73 634	
	Utgående anskaffningsvärden			73 634	73 634	
	Ingående avskrivningar			-60 609	-47 584	
	Årets avskrivningar			-13 025	-13 025	
	Utgående avskrivningar			-73 634	-60 609	
	Utgående bokfört värde			0	13 025	
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			67 890	63 478	
	Förutbetald TV och bredband			12 926	8 345	
				80 816	71 823	
Not 11	Kassa och bank					
	Kassa			602	353	
	Swedbank			1 206 347	1 277 579	
				1 206 949	1 277 932	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Karlstads Kommun	1,00%	2023-12-30	19 150 000	800 000
			19 150 000	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	18 350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 150 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	1 864 000	1 864 000
Summa ställda säkerheter	1 864 000	1 864 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	15 847	9 198
Medlemmars inre fond	14 444	14 444
	30 291	23 642

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	14 433	8 430
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	12 004	12 684
Upplupen revision	9 700	9 350
Upplupen fastighetsskötsel	13 535	0
Upplupen reparation	0	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 788	155 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 955
	206 460	194 441

Älvenäs den 28/4 2021


Ann-Catrin Höfvits


Laila Bergström


Anna-Maria Lübeck-Airiman


Thomas Söderlund


Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs, org.nr 773200-1503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs 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 revisionssed 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 fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Hjälpstan i Älvenäs 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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

Utsedd av HSB Riksförbund

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 förhållander 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.