



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Önstad i Älvenäs



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
443 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4538 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
131 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
908 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 Önstad i Älvenäs

Org nr 773200-1487

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 två fastigheter i Älvenäs som stod färdigställda 1964. Fastighetsbeteckningen är Älvenäs 2:169 och 2:170. Fastigheten består av 60 bostäder på totalt 3 337,5 m² i 3 bostadshus med sammanlagt 6 trappuppgångar. Adressen är Cordvägen 2, 4, 6 A-B. Föreningen har 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 25 maj 2020. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

Sigurd Gretarsson	ordförande	
Anneli Johansson	vice ordförande	i tur att avgå
Carina Folkesson	sekreterare	
David Larsson	ledamot	
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Sigurd Gretarsson, Carina Folkesson och Anneli Johansson, två i förening.

Valberedning: Ingen valberedning utsågs på föreningsstämman.

Revisorer: Föreningen har inte någon föreningsvald revisor. Stämman beslutade ge den revisor som är utsedd av HSB Riksförbund hela revisionsuppdraget.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Samhall gällande inre och yttre fastighetsskötsel samt Råum's maskin gällande snöröjning. Vicevärd har varit Nicklas Persson.

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
Råum's maskin	Snöröjning
Ellevio	Elnät
Karlstads Energi	Elhandel
Karlstads Kommun	Vatten
Karlstads Energi	Sophämtning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnad	1994
Fönster	1991
Ytjordvärmeanläggning	1985
Byte av jordvärmepumpar	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktningen utfördes senast oktober 2019.

Reparationer: Reparation av spruckna kallvatten- och avloppsrör, ca 60 tkr. Avfuktning, 20 tkr. Slamsugning och återkommande spolning av rör.

Underhåll: Byte av kallvattenledningar i tre hus Cordvägen 2, 4, 6, kostnad 215 tkr.

Framtida underhåll: År 2021 planeras målning tak (ca 300 tkr), asfaltering gångvägar (ca 200 tkr) och byte äntredörrar (ca 300 tkr). Finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad oktober 2019.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes med 2% från 2020-01-01 och utgående avgifter uppgår i genomsnitt till 908 kr/m². Avgiftshöjningen har varit reglerad i avtal med kommunen men upphörde 2020. Från 2021-01-01 har styrelsen beslutat sänka avgiften för bostäder med -5%, efter sänkning motsvarar avgiften i genomsnitt 863 kr/m². Styrelsen beslöt även ta bort separat avgift för TV/bredband som nu ingår i årsavgiften. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Lån/avtal: Föreningen har haft avtal med Karlstads kommun sedan 2003 som avslutades 2020. (Avtalet har bl a inneburit att kommunen övertagit lån och gett subventionerad ränta.) Från 30 juni 2020 får istället föreningen sin finansiering från Nordea som övertagit lånet. På balansdagen uppgår banklånet till 15 147 tkr. Amortering år 2021 beräknas till 306 tkr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs

Org nr 773200-1487

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 st varav röstberättigade medlemmar 61 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	3 139	3 073	3 025	2 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 024	-633	1 158	1 241
Soliditet, %	28%	24%	25%	20%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	908	890	873	856
Låneskuld kr/kvm totalyta	4 538	4 703	4 944	5 183
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	393	941	384	347

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	267 760	2 674 844	2 742 830	-632 673
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-632 673	632 673
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 200 000	-1 200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-228 500	228 500	
Årets resultat				1 023 702
Belopp vid årets utgång	267 760	3 646 344	1 138 657	1 023 702

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 110 157
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	228 500
Avsättning till underhållsfonden*	-1 200 000
Årets resultat	1 023 702
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 162 359

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **2 162 359**

*) Avsättning till underhållsfonden enl plan exkl stammar.

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 139 330	3 073 320
Summa rörelseintäkter		3 139 330	3 073 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 181 428	-2 988 541
Övriga externa kostnader	Not 4	-192 224	-180 358
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-131 899	-153 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-225 314	-225 315
Summa rörelsekostnader		-1 730 865	-3 547 772
Rörelseresultat		1 408 465	-474 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 759	3 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-388 522	-162 000
Summa finansiella poster		-384 763	-158 221
Resultat efter finansiella poster		1 023 702	-632 673
Resultat före skatt		1 023 702	-632 673
Årets resultat		1 023 702	-632 673

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8, 13	19 901 510	20 110 749
Inventarier och installationer	Not 9	32 150	48 225
Summa materiella anläggningstillgångar		19 933 660	20 158 974

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

19 934 160 20 159 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39 847	1 877
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 737	47 020
Summa kortfristiga fordringar		94 587	48 897

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 724 532	930 013
Summa kassa och bank		1 724 532	930 013

Summa omsättningstillgångar

1 819 119 978 911

Summa tillgångar

21 753 280 21 138 385

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	267 760	267 760
Fond för yttre underhåll	3 646 344	2 674 844
Summa bundet eget kapital	3 914 104	2 942 604

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 138 657	2 742 830
Årets resultat	1 023 702	-632 673
Summa fritt eget kapital	2 162 359	2 110 157

Summa eget kapital	6 076 463	5 052 761
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 841 000	14 900 000
Summa långfristiga skulder		14 841 000	14 900 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	306 000	800 000
Leverantörsskulder		31 385	76 994
Skatteskulder		4 635	13 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 635	28 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	470 162	265 897
Summa kortfristiga skulder		835 817	1 185 624

Summa skulder		15 676 817	16 085 624
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		21 753 280	21 138 385
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 94 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 9 963 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 030 684	2 971 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 000	19 260
	TV/bredband	72 000	72 000
	Uthyrningstillägg	2 700	2 700
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 196	6 770
	Övriga intäkter	1 750	1 390
		3 139 330	3 073 320
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-172 693	-71 836
	El	-67 935	-78 599
	Uppvärmning	-218 989	-277 670
	Vatten	-150 125	-155 037
	Renhållning	-58 874	-52 986
	Bevakningskostnader	0	-6 375
	TV, bredband	-53 770	-53 423
	Serviceavtal	-5 972	-5 029
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-120 386	-146 369
	Försäkringar	-38 033	-36 050
	Fastighetsskatt	-55 587	-55 587
	Periodiskt underhåll	-228 500	-2 026 516
	Övriga driftskostnader	-10 564	-23 065
		-1 181 428	-2 988 541
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 975	-12 475
	Förvaltningskostnader	-83 651	-81 671
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 065	-6 863
	Föreningsverksamhet	-2 980	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 974	-11 454
	Förbrukningsinventarier	-299	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
	Stämma och styrelse	-1 156	-4 447
	Föreningskontor	-35 624	-34 948
		-192 224	-180 358
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-50 462	-54 172
	Löner föreningsuppdrag	0	-7 500
	Vicevärdsarvode	-39 996	-39 996
	Övriga arvoden	-9 750	-16 042
	Bilersättning	-825	-836
	Sociala avgifter	-30 866	-35 011
		-131 899	-153 558
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-209 239	-209 240
	Maskiner och inventarier	-16 075	-16 075
		-225 314	-225 315
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån	-157 112	-162 000
	Pantbrev	-231 410	0
		-388 522	-162 000

I samband med byte av långgivare till Nordea har pantbrev tagits ut som säkerhet för lånet. Tidigare hade föreningen kommunal borgen som trädde in när kommunen övertog lånet 2003.

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				25 848 737	25 848 737
Ingående anskaffningsvärde mark				233 000	233 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				26 081 737	26 081 737
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-5 970 987	-5 761 747
Årets avskrivningar byggnader				-209 239	-209 240
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 180 226	-5 970 987
Utgående bokfört värde				19 901 510	20 110 749
Bokförda värden byggnader				19 668 510	19 877 749
Bokförda värden mark				233 000	233 000
Fastighetsbeteckning:					
Älvenäs 2:169 och 2:170					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1994	15 400 000	3 129 000	18 529 000	18 529 000
		15 400 000	3 129 000	18 529 000	18 529 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				106 839	106 839
Utgående anskaffningsvärden				106 839	106 839
Ingående avskrivningar				-58 614	-42 539
Årets avskrivningar				-16 075	-16 075
Utgående avskrivningar				-74 689	-58 614
Utgående bokfört värde				32 150	48 225

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				40 658	38 033
Förutbetald kabel-TV och bredband				14 079	8 987
				54 737	47 020

Not 12		Kassa och bank			
Kassa				672	1 091
Swedbank				1 723 860	928 922
				1 724 532	930 013

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,03%	2023-06-21	15 147 000	306 000
				15 147 000	306 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 841 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 224 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 617 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	15 636 800	4 177 600
varav i eget förvar	-336 800	-336 800
Summa ställda säkerheter	15 300 000	3 840 800

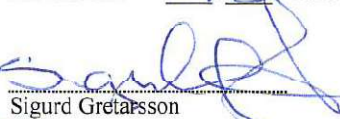
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	19 735	25 057
Medlemmars Inre fond	3 900	3 900
	23 635	28 957

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	0
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	19 146	23 292
Upplupen el, värme, renhållning	37 650	39 864
Upplupna räntekostnader	433	0
Upplupen revision	9 700	9 350
Upplupet underhåll	215 000	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	188 233	191 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 978
	470 162	265 897

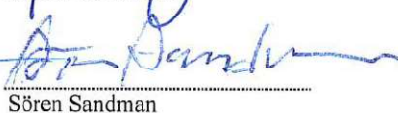
Älvenäs den 29.3 2021


Sigurd Grétarsson


Anneli Johansson


Carina Folkesson


David Larsson


Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs, org.nr 773200-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Önstad 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till

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

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

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

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 Önstad 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 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 / 4 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.