



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Solbacken i Vålberg



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
388 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3927 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
168 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
776 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/bostadsrattsskollen

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Vålberg, 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 Vålberg, Nors Åstorp 1:212. Föreningen bildades 1991 efter ombildning. Fastigheten består av 42 bostäder på totalt 2 946,5 m² i 3 hus med vardera 2 trappuppgångar och har adress Västeränggatan 5, 9 och 11. Föreningen har även 26 st bilplatser med motorvärmare. 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 maj 2020. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mariette Ericsson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Mariette Ericsson	ordförande	i tur att avgå
Marita Norqvist	vice ordförande	
Mary-Ann Olsson Lileng	sekreterare	
Joakim Häggmark	ledamot	i tur att avgå
Ghina Larsson	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mariette Ericsson, Marita Norqvist, Mary-Ann Olsson Lileng och Joakim Häggmark, två i förening.

Valberedning: Ingen valberedning utsågs på stämman.

Revisorer : Revisorer har varit Pia Bergman, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	Elhandel
Ellevio	Elnät
Solör Bioenergi värme	Värme
Karlstads Kommun	Vatten/sophämtning
Telia	Tv/internet
Folksam	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-01.

Reparationer/Underhåll: Byte 6 st köksfläktar, 16 tkr. Lagning asfalt från parkering till sophus, 37 tkr. Spolning avloppsledningar, 33 tkr. Lagning av 15 balkongnosar, 233 tkr.

Framtida underhåll: Omläggning av tak hus 9 år 2021 och hus 11 år 2022, kostnad ca 1,3 Mkr per tak. Finansieras med egna medel i takt med att likviditeten tillåter.

År 2021 byte tak tvättstugehuset inkl snörasskydd, beräknad kostnad ca 354 tkr.

Vi håller nere kostnaderna så långt det går utan att det skadar fastigheterna för första prioritet är taken.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterades senast 2020-10-01.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes med 2% från 2020-01-01 och uppgår vid årets slut till i genomsnitt till 776 kr/m². Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften med 2% från 1 jan 2021 och den uppgår därefter till 792 kr/m² i genomsnitt. I månadsavgiften ingår inte hushållsel. Avgiften skall årligen höjas med lägst 2% år 2019-2022 enl avtal med Handelsbanken.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 572 tkr. Under året har amortering skett med 297 tkr. Amortering år 2021 kommer uppgå till 187 tkr, varav 90 tkr är slutbetalning av ett lån.

Föreningen har haft avtal med Handelsbanken sedan 2002-04-15, det senaste avtalet gäller för tiden 2019-01-31 - 2022-01-31. Avtalet innebär att 2 Mkr löper ränte- och amorteringsfritt under avtalstiden, sk moratorielån.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49 st varav röstberättigade medlemmar 43 st (varav 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	2 444	2 348	2 306	2 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	662	-662	610	431
Soliditet, %	20%	16%	20%	16%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	776	761	746	739
Låneskuld kr/kvm	3 927	4 027	4 129	4 227
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	433	864	369	429

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	314 442	1 650 355	1 087 515	-661 555
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-661 555	661 555
Avsättning framtida underhåll enligt plan		545 000	-545 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-303 388	303 388	
Årets resultat				662 057
Belopp vid årets utgång	314 442	1 891 967	184 348	662 057

Insatser enligt ekonomisk plan 321 139 kr. Erhållen insats för lgh nr 22 som uppläts med bostadsrätt 2019 är 6 697 kr lägre än ursprunglig ekonomisk plan. Totala insatser för föreningen uppgår därmed till 314 442 kr.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	425 960
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	303 388
Avsättning till underhållsfonden*	-545 000
Årets resultat	662 057
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	846 404

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **846 404**

*) Avsättning till underhållsfonden enl plan, exkl stammar.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF SOLBACKEN I VÄLBERG

Org nr 716451-0286

Resultaträkning	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	2 443 647		2 348 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 393		78 193
Summa rörelseintäkter		2 479 040		2 426 242
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 251 191		-2 519 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 429		-136 820
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-25 854		-27 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 873		-176 873
		-1 607 347		-2 860 408
Rörelseresultat		871 693		-434 166
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 949		3 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 586		-230 405
Summa finansiella poster		-209 637		-227 389
Resultat efter finansiella poster		662 057		-661 555
Resultat före skatt		662 057		-661 555
Årets resultat		662 057		-661 555



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8, 13	12 821 243	12 998 116
	<u>12 821 243</u>	<u>12 998 116</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

12 821 743 12 998 616

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 548 4 625

Övriga fordringar

Not 10 3 22 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 43 330 111 375

Summa kortfristiga fordringar

46 881 138 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 2 091 509 1 690 832

Summa kassa och bank

2 091 509 1 690 832

Summa omsättningstillgångar

2 138 390 1 828 832

Summa tillgångar

14 960 133 14 827 448

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	314 442	314 442
Fond för yttre underhåll	1 891 967	1 650 355
Summa bundet eget kapital	2 206 409	1 964 797

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	184 348	1 087 515
Årets resultat	662 057	-661 555
Summa fritt eget kapital	846 404	425 960

Summa eget kapital	3 052 813	2 390 757
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 964 740	11 572 479
Summa långfristiga skulder		5 964 740	11 572 479

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 607 283	296 316
Leverantörsskulder		59 294	269 450
Skatteskulder		4 149	14 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 735	5 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	266 119	277 642
Summa kortfristiga skulder		5 942 580	864 212

Summa skulder		11 907 320	12 436 691
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		14 960 133	14 827 448
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara ca 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 61 år. Avskrivning sker med 0,6 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

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

Lån långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 035 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 287 452	2 196 929
	Hysesintäkt bostäder	0	45 648
	Hysesintäkt garage och bilplatser	36 475	31 320
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	TV/bredband	90 972	32 760
	Uthyrningstillägg	0	9 873
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 463	8 140
	Övriga intäkter och återvunna nedskrivna fordringar	13 285	17 379
		2 443 647	2 348 049
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning försäkringsskada från försäkringsbolag	4 193	78 193
	Reglering försäkringsskada från bostadsrättshavare	31 200	0
		35 393	78 193
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-81 200	-220 450
	El	-48 868	-59 169
	Uppvärmning	-350 251	-387 832
	Vatten	-95 156	-90 064
	Renhållning	-31 445	-30 827
	TV, bredband	-107 648	-37 394
	Serviceavtal	-22 629	-22 164
	Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning	-98 312	-130 772
	Försäkringar	-30 042	-28 474
	Fastighetsskatt	-49 689	-49 689
	Periodiskt underhåll	-303 388	-1 421 086
	Föreningsavgäld	-19 428	-19 428
	Övriga driftskostnader	-13 135	-21 973
		-1 251 191	-2 519 322
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 100	-12 256
	Förvaltningskostnader	-74 119	-70 905
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 377	-10 236
	Föreningsverksamhet	-1 119	0
	Kontorskostnader, porto	-1 150	-538
	Konsulter (Energideklaration)	-16 950	0
	Förbrukningsinventarier	-1 799	-3 755
	Medlemsavgifter HSB	-20 850	-20 850
	Stämma och styrelse	-977	-1 781
	Egen lokal/kontor	-16 988	-16 500
		-153 429	-136 820
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-17 750	-18 800
	Telefonersättning	-600	-600
	Revisionsarvode	-1 800	-1 800
	Sociala avgifter	-5 704	-6 193
		-25 854	-27 393
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-176 873	-176 873
		-176 873	-176 873



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 086 904	28 086 904			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 032 000	2 032 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 118 904	30 118 904			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 738 106	-3 561 233			
	Årets avskrivningar byggnader	-176 873	-176 873			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 914 979	-3 738 106			
	Nedskrivning byggnader	-13 382 682	-13 382 682			
	Utgående bokfört värde	12 821 243	12 998 116			
	Bokförda värden byggnader	10 789 243	10 966 116			
	Bokförda värden mark	2 032 000	2 032 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Nors Åstorp 1:212					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1991	13 800 000	2 763 000	16 563 000	16 563 000
			13 800 000	2 763 000	16 563 000	16 563 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3	0
	Fordran försäkringsskada	0	22 000
		3	22 000

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	32 987	30 042
	Förutbetald TV och bredband	9 870	3 140
	Upplupen försäkringsersättning	0	78 193
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473	0
		43 330	111 375

Not 12	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Kassa	0	216
	Handelsbanken	2 091 509	1 690 616
		2 091 509	1 690 832

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek (moratorielån)	0,00%	2022-01-31	2 000 000	0
Stadshypotek	2,30%	2021-01-30	5 476 827	56 316
Stadshypotek	2,20%	2022-10-30	4 005 196	40 456
Stadshypotek	2,40%	2021-05-01	90 000	90 000
			11 572 023	186 772

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 964 740
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,30%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	387 088
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 998 163

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	28 809 000	28 809 000
varav i eget förvar	-7 765 000	-7 765 000
Summa ställda säkerheter	21 044 000	21 044 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	5 505	5 820
Handkassa, utlägg	230	0
	5 735	5 820

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	1 800	1 800
Upplupna sociala avgifter	5 886	5 993
Upplupen el, vatten, renhållning, snöröjning	17 997	21 125
Upplupna räntekostnader	36 041	36 636
Upplupen revision	9 700	9 350
Upplupen reparation/underhåll	0	27 519
Upplupen föreningsavgäld	19 428	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 267	172 835
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 384
	266 119	277 642

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	375 594	395 022
	375 594	395 022

Vålberg den ____ / ____ 2021

.....
Mariette Ericsson

.....
Marita Norqvist

.....
Mary-Ann Olsson Lileng

.....
Joakim Häggmark

.....
Ghina Larsson

.....
Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

.....
Pia Bergman

.....
Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg, org.nr. 716451-0286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den / 2021

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Pia Bergman
Av föreningen vald revisor