

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
394 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
106 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4930 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
789 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 Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika 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 Arvika, Renen 1. Fastigheten består av 22 bostäder på totalt 1 461,2 m² med adress Viksgatan 18 och 20. Föreningen har även 14 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har HSB Normalstadgar 2011, version 5 anpassning §11 och §27.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs David Brever.

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

David Brever	ordförande	i tur att avgå
Ing-Mari Jonsson	sekreterare	
Johan Hedman	ledamot	i tur att avgå
Sture Andersson	ledamot	
Christer Olsson	ledamot	i tur att avgå
Rolf Carlsson	utsedd av HSB Värmland	
Ulla Högdahl	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Johan Hedman, David Brever, Sture Andersson och Christer Olsson, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av Birgitta Kördel och Ing-Mari Jonsson.

Revisorer : Föreningen har ingen föreningsvald revisor utan endast en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Sture Andersson varit under året.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetskötsel
Fortum, Arvika Teknik AB, Arvika Fjärrvärme AB	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB	Vatten
Telia	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Asfaltering	2013
Byte ventilation	2016
Takbehandling	2016
Installation bergvärme	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-27.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll/Investering: Under året har följande underhåll/tillkommande utgifter utförts.
Målning av byggnader, ca 240 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2009 av HSB Värmland och reviderades senast 2018-11-20.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2046 till en kostnad av 5 135 000 kr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :
2021 målning av resterande byggnad, ca 120 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 789 kr/m² oförändrat jämfört med föregående år. Styrelsen beslutade att avgiften förblir oförändrad 2021.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 203 379 kr. Under året har föreningen amorterat 315 136 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 0 (2) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 23 st varav röstberättigade medlemmar 23 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	1 147	1 110	1 117	1 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	304	293	286
Soliditet, %	30%	28%	27%	25%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	789	789	651	651
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 930	5 145	4 816	4 927
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	442	328	362	365

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 995	1 599 532	471 714	304 083
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		230 000	74 083	-304 083
Avsättning framtida underhåll enligt plan		269 000	-269 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-259 996	259 996	
Årets resultat				170 681
Belopp vid årets utgång	695 995	1 838 536	536 794	170 681



Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	545 797
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	259 996
Avsättning till underhållsfonden*	-269 000
Årets resultat	170 681
<hr/> Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	707 474

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **707 474**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 146 946	1 109 704
Summa rörelseintäkter		1 146 946	1 109 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-590 865	-428 763
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 795	-78 942
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-55 037	-50 078
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-144 360	-144 360
Summa rörelsekostnader		-870 057	-702 144
Rörelseresultat		276 889	407 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		694	1 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 903	-104 934
Summa finansiella poster		-106 209	-103 477
Resultat efter finansiella poster		170 681	304 083
Årets resultat		170 681	304 083

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7,13	<u>9 052 838</u>	<u>9 197 198</u>
	9 052 838	9 197 198

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****9 053 338** **9 197 698****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	1 129
Not 9	2 919	2 916

Övriga fordringar

Not 10	<u>27 194</u>	<u>26 180</u>
--------	---------------	---------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**30 113** **30 225***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>639 000</u>	<u>638 000</u>
	639 000	638 000

Summa kortfristiga placeringar*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	<u>1 027 869</u>	<u>1 069 141</u>
	1 027 869	1 069 141

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****1 696 982** **1 737 366****Summa tillgångar****10 750 320** **10 935 064**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	695 995	695 995
Fond för yttre underhåll	1 838 536	1 599 532
Summa bundet eget kapital	2 534 531	2 295 527

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	536 794	471 714
Årets resultat	170 681	304 083
Summa fritt eget kapital	707 474	775 798

Summa eget kapital**3 242 005** **3 071 325****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 040 360	7 203 379
Summa långfristiga skulder		5 040 360	7 203 379

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 163 019	315 136
Leverantörsskulder		20 014	23 753
Skatteskulder		1 950	1 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	160 042	194 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	122 930	125 975
Summa kortfristiga skulder		2 467 955	660 360

Summa skulder**7 508 315** **7 863 739****Summa eget kapital och skulder****10 750 320** **10 935 064**



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).

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.

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.

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 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 66 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,2 %/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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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 6 122 Tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 152 648	1 008 639
	Hysesintäkt garage och bilplatser	21 679	22 344
	Årsavgift vatten	0	22 442
	Årsavgift värme	0	81 107
	Avsatt till inre fond	-28 800	-28 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 419	3 954
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	18
		1 146 946	1 109 704
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-14 865	-20 092
	El	-90 938	-67 904
	Uppvärmning	0	-95 085
	Vatten	-63 738	-64 922
	Renhållning	-23 368	-23 743
	Bevakningskostnader	-5 025	0
	TV, bredband, iptelefoni	-15 579	-15 772
	Serviceavtal	0	-6 015
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-59 610	-73 677
	Försäkringar	-17 968	-17 032
	Fastighetsskatt	-30 825	-30 294
	Periodiskt underhåll	-259 996	0
	Övriga driftskostnader	-8 953	-14 227
		-590 865	-428 763
	Uppvärmningskostnad ingår nu i elkostnad då värmepumpar används		
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 075	-12 500
	Förvaltningskostnader	-50 557	-49 186
	Kostnader överlåtelse och panter	-945	-4 356
	Föreningsverksamhet	-2 178	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-690	-550
	Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
		-79 795	-78 942
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-24 682	-25 482
	Löner för anställda	-4 160	-1 870
	Vicevärdsarvode	-12 192	-12 140
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Sociala avgifter	-11 003	-10 586
		-55 037	-50 078
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-144 360	-144 360
	Summa avskrivningar	-144 360	-144 360



Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		10 508 382	9 527 929		
Årets investering byggnader		0	980 453		
Ingående anskaffningsvärde mark		767 000	767 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		11 275 382	11 275 382		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 078 184	-1 933 824		
Årets avskrivningar byggnader		-144 360	-144 360		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 222 544	-2 078 184		
Utgående bokfört värde		9 052 838	9 197 198		
Bokförda värden byggnader		8 285 838	8 430 198		
Bokförda värden mark		767 000	767 000		
Fastighetsbeteckning:	Renen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	8 000 000	2 275 000	10 275 000	10 275 000
		8 000 000	2 275 000	10 275 000	10 275 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 9 Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		2 919	2 916
		2 919	2 916

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad försäkring		19 210	17 968
Förutbetalad kabel-TV och bredband		2 809	2 629
Upplupna ränteintäkter		0	558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 175	5 025
		27 194	26 180

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar		Räntesats	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Westra Wermlands Sparbank, Fasträntekonto		0,25%	2021-05-04	639 000	638 000
				639 000	638 000

Not 12 Kassa och bank		2020-12-31	2019-12-31
Kassa		2 835	2 835
Westra Wermlands Sparbank		745	493
Swedbank		1 024 289	1 065 813
		1 027 869	1 069 141

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitutt	Ränteeändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	2021-03-30	1,53%	2021-03-30	2 094 065	75 916
Länsförsäkringar	2022-06-30	1,39%	2022-06-30	2 457 000	54 000
Länsförsäkringar	2022-06-30	1,42%	2022-06-30	650 000	100 000
Länsförsäkringar	2023 06 30	1,34%	2023 06 30	2 002 314	85 220
				7 203 379	315 136

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 040 360
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 544
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 627 699

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

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

Fastighetsinteckning	8 787 000	8 787 000
Summa ställda säkerheter	8 787 000	8 787 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

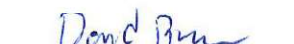
Personalens källskatt	8 605	8 397
Arbetsgivaravgifter	0	1 250
Medlemmars inre fond	151 437	184 430
	160 042	194 077

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

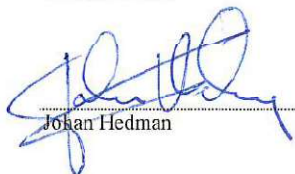
Upplupna sociala avgifter	7 233	5 526
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 921	19 514
Upplupen revision	12 950	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 826	85 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 388
	122 930	125 975

Arvika den 24/3 2021


Christer Olsson


David Brever



Ing-Mari Jonsson


Johan Hedman


Rolf Carlsson


Sture Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-20


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika, org.nr 716411-1861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Ången i Arvika 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 revideringssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 grunder 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.

Arvika den 2015-2021



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 (förskotts- hyror, 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 förhållanden 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.