

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
297 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2681 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
115 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
670 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





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika

Org nr 716411-2851

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 fastigheter i Arvika, Fabriken 7, Knapen 8 och Veterinären 9 som stod färdigställda år 1985-86. Fastigheten består av 105 bostäder på totalt 8 572 m² med adresser Hamngatan 13-16, Fabriksgatan 18-24, Hantverksgatan 15-16 och Östra Esplanaden 13-15 samt 2 lokaler med en yta på 79 m². Föreningen har även 58 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma : Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs John Åke-Fjäll.

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

John Åke Fjäll	ordförande	i tur att avgå
Berit Wästlund	vice ordförande	i tur att avgå
Inger Nilsson	sekreterare	
Christer Holt	vice sekreterare	i tur att avgå
Anca Luminita Trasnea	ledamot	
Arne Klevestrand	ledamot	
Per-Åke Fredricksson	utsedd av HSB Värmland	
Hjördis Eriksson	suppleant	i tur att avgå
Torbjörn Olsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Christer Holt, John Åke Fjäll, Inger Nilsson och Berit Wästlund, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av Staffan Breitholtz och Inger Marie Halvorsen.

Revisorer : Revisorer har varit Ann-Christin Hillbjörn vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika

Org nr 716411-2851

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Förvaltare har Thomas Pedersen varit genom HSB Värmland.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik AB	Vatten, fjärrvärme
Karlstad Energi	El
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Installation av fjärrvärme	2012
Nytt bokningssystem i tvättstuga	2013
Installation av bergvärme	2015
Fönsterbyte	2016-2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 september 2020.

Reparationer: Under året har följande större oförutsedda reparationer ägt rum:

Vattenskada Fabriksgatan, ca 70 000 kr

Underhåll: Under året har följande större underhåll utförts:

Ny uteplats, ca 200 000 kr

Omplantering häck, ca 100 000 kr

Asfaltering gångväg, ca 110 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-09-22.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034 till en kostnad av 22 000 Tkr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan finns inget större framtida underhåll av fastigheterna inom den närmaste 5 års perioden.

Solceller och takbyte år 2021, ca 13 milj kr

Bastec styrsystem, IMD år 2021, ca 1 milj kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt nytt lån ca 13 milj.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika

Org nr 716411-2851

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår under verksamhetsåret i genomsnitt till 670 kr/m² en höjning med 2 % jämfört med föregående år. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % från 2021-01-01. Månadsavgiften innefattar värme vatten men inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 189 360 kr. Under året har föreningen amorterat 1 152 080 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 134 st varav röstberättigade medlemmar 106 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	6 116	5 989	5 989	5 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 299	1 465	985	888
Soliditet, %	50%	47%	45%	42%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	670	657	657	644
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 681	2 814	2 947	3 080
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	373	334	383	376

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 174 701	11 640 785	6 637 775	1 464 588
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 464 588	-1 464 588
Avsättning framtida underhåll enligt plan		2 020 000	-2 020 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-693 295	693 295	
Årets resultat				1 298 909
Belopp vid årets utgång	3 174 701	12 967 490	6 775 658	1 298 909



Resultatdisposition

Balanserat resultat	8 102 363
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	693 295
Avsättning till underhållsfonden*	-2 020 000
Årets resultat	1 298 909
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	8 074 567

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **8 074 567**

*) 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	6 115 957	5 988 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 905	17 907
Summa rörelseintäkter		6 147 862	6 006 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 171 647	-2 843 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 829	-269 903
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-55 868	-48 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 496	-571 453
Summa rörelsekostnader		-4 106 840	-3 732 605
Rörelseresultat		2 041 022	2 274 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 177	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 290	-812 030
Summa finansiella poster		-742 113	-809 710
Resultat efter finansiella poster		1 298 909	1 464 588
Årets resultat		1 298 909	1 464 588

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

Byggnader och mark

Not 8,13	44 766 101	44 975 472
	<u>44 766 101</u>	<u>44 975 472</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>44 766 601</u>	<u>44 975 972</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	12 798	1 163
--	--------	-------

Övriga fordringar

Not 10	20 536	20 533
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	97 046	109 695
	<u>130 380</u>	<u>131 391</u>

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Not 12	3 558 440	3 376 613
	<u>3 558 440</u>	<u>3 376 613</u>

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

<u>3 688 820</u>	<u>3 508 004</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>48 455 421</u>	<u>48 483 976</u>
-------------------	-------------------

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

Medlemsinsatser	3 174 701	3 174 701
Fond för yttre underhåll	12 967 490	11 640 785
Summa bundet eget kapital	16 142 191	14 815 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 775 658	6 637 775
Årets resultat	1 298 909	1 464 588
Summa fritt eget kapital	8 074 567	8 102 363

Summa eget kapital**24 216 758** **22 917 849****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 909 360	23 189 360
Summa långfristiga skulder		19 909 360	23 189 360

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 280 000	1 152 080
Leverantörsskulder		199 476	189 233
Skatteskulder		13 126	7 666
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	129 995	131 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	706 706	896 078
Summa kortfristiga skulder		4 329 303	2 376 767

Summa skulder**24 238 663** **25 566 127****Summa eget kapital och skulder****48 455 421** **48 483 976**



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 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 85 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,75 %/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.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 178 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 742 696	5 629 920
	Hysesintäkt lokaler	-456	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	199 015	201 070
	Hysesintäkt övrigt	17 272	33 455
	Hysesrabatter	-663	0
	Årsavgift el	5 784	7 032
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	94 500	94 500
	Övriga intäkter i verksamheten	8 388	8 388
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 421	14 631
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	26 000	0
		6 115 957	5 988 996
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	31 905	17 907
		31 905	17 907
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-302 534	-337 193
	El	-162 836	-184 579
	Uppvärmning	-472 466	-659 083
	Vatten	-360 774	-283 246
	Renhållning	-215 700	-216 684
	Bevakningskostnader	-5 858	-13 828
	TV, bredband, iptelefoni	-38 951	-34 528
	Serviceavtal	0	-3 021
	Hissar serviceavtal & besiktning	-50 067	-48 529
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-599 800	-646 766
	Försäkringar	-79 800	-75 640
	Fastighetsskatt	-153 695	-148 235
	Periodiskt underhåll	-693 295	-157 809
	Övriga driftskostnader	-35 872	-34 102
		-3 171 647	-2 843 243
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 590	-9 935
	Förvaltningskostnader	-211 153	-173 305
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 641	-11 375
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 357	-6 466
	Förbrukningsinventarier	0	-14 152
	Medlemsavgifter HSB	-47 625	-47 625
	Stämma och styrelse	-7 463	-7 045
		-304 829	-269 903
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-45 055	-36 875
	Övriga arvoden	-1 640	-2 000
	Övriga personalkostnader	0	-419
	Revisionsarvode	-2 000	-2 002
	Sociala avgifter	-7 173	-6 710
		-55 868	-48 005
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-574 496	-571 453
	Summa avskrivningar	-574 496	-571 453

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 804 801	56 804 801
Årets investering byggnader	365 125	0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 381 819	7 381 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 551 745	64 186 620

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 612 134	-9 040 681
Årets avskrivningar byggnader	-574 496	-571 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 186 630	-9 612 134

Nedskrivning byggnader -9 599 014 -9 599 014

Utgående bokfört värde 44 766 101 44 975 472

Bokförda värden byggnader 37 384 282 37 593 653
 Bokförda värden mark 7 381 819 7 381 819

Fastighetsbeteckning: Fabriken 7, Knapen 8 och Veterinären 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	48 000 000	13 800 000	61 800 000	61 800 000
Lokaler	1985	251 000	114 000	365 000	365 000
		48 251 000	13 914 000	62 165 000	62 165 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	20 536	20 533
	20 536	20 533

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	87 606	79 800
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 440	9 437
Förutbetald hissavtal	0	20 458
	97 046	109 695

Not 12 Kassa och bank

Kassa	650	650
Handelsbanken	319 052	319 052
Westra Wermlands Sparbank	3 238 738	3 056 911
	3 558 440	3 376 613

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek	2028-12-01	1,39%	2028-12-01	850 000	40 000
Stadshypotek	2021-02-08	1,95%	2021-02-08	2 240 000	112 000
Stadshypotek	2025-12-01	1,16%	2025-12-01	20 099 360	1 000 000
				23 189 360	1 152 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 909 360**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,24%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 608 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 429 360

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	51 741 000	51 741 000
Summa ställda säkerheter	51 741 000	51 741 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	10 708	9 574
Medlemmars inre fond	95 887	98 136
Övriga kortfristiga skulder	23 400	24 000
	129 995	131 710

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	4 500	5 000
Upplupna sociala avgifter	6 102	5 985
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	130 290	224 270
Upplupna räntekostnader	26 089	7 049
Upplupen revision	10 400	9 935
Upplupen fastighetsförvaltning	5 063	180 000
Upplupet underhåll	35 049	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	489 213	463 839
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	706 706	896 078

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Montering av solpaneler, takbyte och IMD för 14 mkr		

Arvika 2021 2021

Anca Luminita Trasnea
Anca Luminita Trasnea

Arne Klevestrand
Arne Klevestrand

Berit Wästlund
Berit Wästlund

Christer Holt
Christer Holt

Inger Nilsson
Inger Nilsson

John Åke Fjäll
John Åke Fjäll

Peter Åke Fredricksson
Peter Åke Fredricksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29

Ann-Christin Hillbjörn
Ann-Christin Hillbjörn
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika, org.nr. 716411-2851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika 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 revisionssed 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. 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.

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 Fabriken i Arvika 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 29/14- 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Christine Hillbjörn
Av föreningen vald revisor

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 anskaffnings-

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.