



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
370 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2158 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
204 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
844 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](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

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



HSB – där möjligheterna bor





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

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 fastigheter i Arvika, Greven 5 och Skepparen 4, som stod färdigställd år 1986. Fastigheten består av 37 bostäder på totalt 2233 m² i 2 trappuppgångar på Fabriksgatan 11 och Nygatan 12 samt 3 lokaler med ytan 675 m². Föreningen har även 24 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.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stefan Vårli, med Markku Pesonen som suppleant.

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

Stefan Vårli	ordförande	i tur att avgå
Markku Pesonen	vice ordförande	i tur att avgå
Jens-Ove Nielsen	sekreterare	
Isabell Ekberg	vice sekreterare	i tur att avgå
Sebastian Andersson	ledamot	
Rickard Rosenkvist	ledamot	
Mats Nilsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Stefan Vårli, Markku Pesonen, Isabell Ekberg och Jens-Ove Nielsen, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Inger Wennerström.

Revisorer: Föreningen har inte haft någon föreningsvald revisor. Räkenskaperna har reviderats av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

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

Försäkring : Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit 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, Samhall	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik AB, Kraft & Kultur i Sverige	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB, Kraft & Kultur i Sverige, Arvika Fjärrvärme	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nytt tak på södra delen av fastigheten	2012
Nytt låssystem	2012
Nya cirkulationspumpar	2013
Ny energibesparande belysning i samtliga allmänutrymmen	2013
Nya lägenhetsdörrar på innergården	2013
Ny beläggning på innergården	2015
Nytt passersystem/bokning av tvättstugor	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-16.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har utförts under året.

Underhåll: Under året har följande större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Målning av plåttak, ca 800 000 kr.

OVK, ca 20 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-09-30.





Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2026 till en kostnad av 9 337 000 kr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Byte av hissar inom 5 år, ca 950 000 kr.

Solceller 2021, ca 600 000 kr.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter : Årsavgiften för bostäder uppgick under verksamhetsåret i genomsnitt till 844 kr/m² en höjning med 3 % jämfört med föregående år. Styrelsen har beslutat att avgiften för 2021 förblir oförändrad. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel. I månadsavgiften ingår kostnader för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 275 368 kr. Under året har föreningen amorterat 182 992 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år. Föreningen har dessutom amorterat 676 000 kr extra.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 8 (8) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43 st varav röstberättigade medlemmar 41 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	2 494	2 417	2 407	2 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	128	502	274
Soliditet, %	34%	31%	30%	26%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	844	819	819	807
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 158	2 453	2 518	2 582
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	611	582	442	497



HSB – där möjligheterna bor

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 971 000	1 647 571	-120 191	127 956
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			127 956	-127 956
Avsättning framtida underhåll enligt plan		814 000	-814 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-684 151	684 151	
Årets resultat				134 693
Belopp vid årets utgång	1 971 000	1 777 420	-122 084	134 693

Resultatdisposition

Balanserat resultat	7 765
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	684 151
Avsättning till underhållsfonden*	-814 000
Årets resultat	134 693
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	12 609

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplan uppgår till 2 225 tkr överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättningen har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria kapitalets storlek.

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	2 493 522	2 417 207
Summa rörelseintäkter		2 493 522	2 417 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 694 547	-1 635 360
Övriga externa kostnader	Not 4	-223 501	-224 718
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-84 869	-57 512
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 485	-266 188
Summa rörelsekostnader		-2 260 402	-2 183 778
Rörelseresultat		233 121	233 429
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 428	-105 473
Summa finansiella poster		-98 428	-105 473
Resultat efter finansiella poster		134 693	127 956
Årets resultat		134 693	127 956

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

Byggnader och mark

Not 7,12	9 864 625	10 122 109
	<u>9 864 625</u>	<u>10 122 109</u>

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****9 865 125** **10 122 609****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

1 150 0

Övriga fordringar

Not 9 35 782 26 008

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 89 427 41 023

Summa kortfristiga fordringar**126 359** **67 031***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11 1 026 573 1 616 089

Summa kassa och bank**1 026 573** **1 616 089****Summa omsättningstillgångar****1 152 932** **1 683 120****Summa tillgångar****11 018 057** **11 805 730**

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

Medlemsinsatser	1 971 000	1 971 000
Fond för yttre underhåll	1 777 420	1 647 571
Summa bundet eget kapital	3 748 420	3 618 571

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-122 084	-120 191
Årets resultat	134 693	127 956
Summa fritt eget kapital	12 609	7 765

Summa eget kapital**3 761 029** **3 626 336****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 104 376	6 947 368
Summa långfristiga skulder		6 104 376	6 947 368

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		170 992	186 992
Leverantörsskulder		63 866	69 531
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	698 442	669 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 353	306 056
Summa kortfristiga skulder		1 152 653	1 232 026

Summa skulder**7 257 029** **8 179 394****Summa eget kapital och skulder****11 018 057** **11 805 730**



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 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 36 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,1 %/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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 161 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 884 276	1 829 448
	Årsavgifter lokaler	1 123 800	1 091 072
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-530 820	-515 360
	Hysesintäkt garage och bilplatser	56 780	51 670
	Hysesrabatter	0	-85
	Avsatt till inre fond	-56 100	-56 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 186	15 562
	Övriga fakturerade kostnader	250	1 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 150	0
		2 493 522	2 417 207
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-51 287	-104 319
	El	-62 233	-66 122
	Uppvärmning	-408 637	-427 427
	Vatten	-121 915	-111 707
	Renhållning	-43 960	-43 933
	Bevakningskostnader	-13 547	-12 998
	TV, bredband, iptelefoni	-18 853	-18 848
	Serviceavtal	0	-10 215
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 454	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-142 817	-222 517
	Försäkringar	-36 310	-30 259
	Fastighetsskatt	-84 018	-82 068
	Periodiskt underhåll	-684 151	-494 530
	Övriga driftskostnader	-16 366	-10 417
		-1 694 547	-1 635 360
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 065	-12 500
	Förvaltningskostnader	-170 292	-166 483
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 293	-14 439
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 062	-6 468
	Förbrukningsinventarier	0	-900
	Medlemsavgifter HSB	-20 000	-20 000
	Stämma och styrelse	-789	-3 928
		-223 501	-224 718
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-38 090	-37 520
	Löner för anställda	-25 680	-5 710
	Övriga arvoden	-860	-860
	Sociala avgifter	-20 239	-13 422
		-84 869	-57 512
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-245 310	-245 175
	Markanläggningar	-12 175	-21 013
	Summa avskrivningar	-257 485	-266 188

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 230 796	19 080 663			
	Omklassificering	0	150 133			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 997 000	1 997 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	516 694	516 694			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 744 490	21 744 490			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 635 412	-8 360 209			
	Omklassificering	0	-30 028			
	Årets avskrivningar byggnader	-245 310	-245 175			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-187 969	-166 956			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-12 175	-21 013			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 080 865	-8 823 381			
	Nedskrivning byggnader	-2 799 000	-2 799 000			
	Utgående bokfört värde	9 864 625	10 122 109			
	Bokförda värden byggnader	7 551 075	7 796 384			
	Bokförda värden mark	1 997 000	1 997 000			
	Bokförda värden markanläggningar	316 550	328 725			
	Fastighetsbeteckning:	Greven 5 och Skepparen 4				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	12 400 000	3 666 000	16 066 000	16 066 000
	Lokaler	1986	2 310 000	1 012 000	3 322 000	3 322 000
			14 710 000	4 678 000	19 388 000	19 388 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				500	500	500
Not 9	Övriga fordringar					
	Skattekonto			30 040	18 316	18 316
	Övrig skattefordran			5 742	7 692	7 692
				35 782	26 008	26 008
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			42 713	36 310	36 310
	Förutbetald kabel-TV och bredband			4 714	4 713	4 713
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			42 000	0	0
				89 427	41 023	41 023
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken			1 254	1 254	1 254
	Westra Wermlands Sparbank			1 025 319	1 614 835	1 614 835
				1 026 573	1 616 089	1 616 089

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Konv.datum	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	2023-05-30	1,45%	2021-02-29	4 345 000	54 000
Westra Wermlands Sparbank	2023-05-30	1,45%	2021-01-30	1 930 368	116 992
				6 275 368	170 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 104 376
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	683 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 420 408

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	9 800 000	9 800 000
Summa ställda säkerheter	9 800 000	9 800 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	12 042
Medlemmars inre fond	698 442	657 405
	698 442	669 447

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	11 981
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	70 991	73 745
Upplupna räntekostnader	9 915	11 324
Upplupen revision	12 940	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 507	193 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 908
	219 353	306 056

Arvika ____/____ 2021

.....
Isabell Ekberg

.....
Jens-Ove Nielsen

.....
Markku Pesonen

.....
Mats Nilsson

.....
Rickard Rosenkvist

.....
Sebastian Andersson

.....
Stefan Värli

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika, org.nr 716411-2703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Greven 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 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.

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 Greven i Arvika för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 / 2021

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund