



# ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE  
378 kr/kvm



SKULDSÄTTNING  
4724 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET  
6%



ENERGIKOSTNAD  
206 kr/kvm



TOMTRÄTT  
Nej



ÅRSAVGIFT  
848 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://hsb.se/bostadsrattskollen)





HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika

Org nr 716451-0419

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika

Org nr 716451-0419

2020-07-01 - 2021-06-30

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten* : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Arvika, Spaken 5. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1 820 m<sup>2</sup> i 6 trappuppgångar på Solbergagatan 2 och 4 samt Tvärgatan 3 och 5. 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 25 november 2020. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Anette Karlberg och Lennart Berg som suppleant.

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

Anette Karlberg	ordförande	
Helena Gavelius	vice ordförande/sekreterare	
Lennart Berg	ledamot	
May Didricksson	ledamot	i tur att avgå
Mikael Nilsson Axelsson	ledamot	i tur att avgå
Rolf Carlsson	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare* : Föreningens firma har tecknats av Anette Karlberg, Mikael Nilsson Axelsson, Lennart Berg och Helena Gavelius, två i förening.

*Valberedning* : Valberedningen har bestått av Willy Svensson och Karin Andersson.

*Revisorer* : Föreningen har ingen föreningsvald revisor. Räkenskaperna har reviderats av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning* : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Lennart Berg varit.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika

Org nr 716451-0419

**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
Arvika Teknik	Fjärrvärme
Arvika Teknik	El
Vattenfall	El
Arvika Teknik	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasadmålning	2015-2017
Takrengöring, carportar	2017
Takrengöring, fastigheter	2018

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Stadseenlig besiktning:** Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2021-05-26.

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

Vattenskada, 185 525 kr (-17 000 kr från lgh-ägaren)

Lagning balkongtak, 15 000 kr

**Underhåll:** Inget större underhåll har utförts under året.

**Underhållsplan:** Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2019.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2029 till en kostnad av 5 505 Tkr.

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

Iordningställande av uteplats inkl pergola, ca 100 000 kr

Nya tak på balkongerna, ca 165 000 kr

**Finansiering:** Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 848 kr/m<sup>2</sup> oförändrat jämfört med föregående år. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 1,5 % from 2021-07-01.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika

Org nr 716451-0419

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 597 500 kr. Under året har föreningen amorterat 135 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 (1) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 st varav röstberättigade medlemmar 25 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsättning, tkr	1 609	1 593	1 590	1 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	507	592	540	622
Soliditet, %	45%	42%	40%	37%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	848	848	848	832
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 724	4 798	4 876	4 950
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	417	320	349	294

### Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 850 006	2 678 166	1 454 234	591 982
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			591 982	-591 982
Avsättning framtida underhåll enligt plan		488 000	-488 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		0	0	
Årets resultat				507 253
Belopp vid årets utgång	1 850 006	3 166 166	1 558 216	507 253



HSB – där möjligheterna bor

## 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	2 046 216
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-488 000
Årets resultat	507 253
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>2 065 469</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **2 065 469**

\*) Avsättning till underhållsfonden enligt upprättad plan är 1 038 000 kr. Föreningen har avsatt 488 000 kr vilket följer underhållsplanen exkl stammar.

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



Resultaträkning		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 608 639	1 588 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 226	4 254
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 688 865</b>	<b>1 593 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-686 261	-512 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 926	-83 259
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-73 415	-69 548
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 848	-180 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 026 449</b>	<b>-845 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>662 416</b>	<b>747 418</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 163	-158 862
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 163</b>	<b>-155 436</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>507 253</b>	<b>591 982</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>507 253</b>	<b>591 982</b>



Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
---------------	------------	------------

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8, 13	<u>12 686 312</u>	<u>12 867 160</u>
	12 686 312	12 867 160

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<b>12 686 812</b>	<b>12 867 660</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10	38 999	39 624
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>27 289</u>	<u>29 575</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>66 288</u>	<u>69 199</u>
---------------	---------------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	<u>3 168 401</u>	<u>2 642 668</u>
--------	------------------	------------------

*Summa kassa och bank*

<u>3 168 401</u>	<u>2 642 668</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<b>3 234 689</b>	<b>2 711 866</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>15 921 501</b>	<b>15 579 526</b>
-------------------	-------------------



**Balansräkning** 2021-06-30      2020-06-30**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 850 006	1 850 006
Fond för yttre underhåll	3 166 166	2 678 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 016 172</b>	<b>4 528 172</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 558 216	1 454 234
Årets resultat	507 253	591 982
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 065 469</b>	<b>2 046 216</b>

**Summa eget kapital**

	<b>7 081 641</b>	<b>6 574 388</b>
--	------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 462 500	8 597 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 462 500</b>	<b>8 597 500</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Leverantörsskulder		1 011	29 500
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 680	23 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	217 669	219 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>377 360</b>	<b>407 638</b>

**Summa skulder**

	<b>8 839 860</b>	<b>9 005 138</b>
--	------------------	------------------

**Summa eget kapital och skulder**

	<b>15 921 501</b>	<b>15 579 526</b>
--	-------------------	-------------------

## 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 110 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 77 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/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.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 387 Tkr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
	Årsavgifter bostäder	1 543 680	1 543 680
	Hysesintäkt garage och bilplatser	41 964	43 056
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 161	2 101
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 834	0
		<u>1 608 639</u>	<u>1 588 837</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	80 226	0
	Bidrag	0	4 254
		<u>80 226</u>	<u>4 254</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-208 779	-49 321
	El	-31 090	-34 414
	Uppvärmning	-254 874	-237 756
	Vatten	-88 162	-77 036
	Renhållning	-22 264	-22 097
	TV, bredband, iptelefoni	-12 231	-12 228
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-9 994	-5 922
	Försäkringar	-23 312	-21 765
	Fastighetsskatt	-31 341	-31 341
	Periodiskt underhåll	0	-16 490
	Övriga driftskostnader	-4 215	-3 647
		<u>-686 261</u>	<u>-512 018</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-13 525	-12 125
	Förvaltningskostnader	-53 264	-52 690
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 447	-4 893
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-489	-351
	Medlemsavgifter HSB	-13 200	-13 200
		<u>-85 926</u>	<u>-83 259</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-29 212	-25 754
	Vicevärdsarvode	-22 080	-22 080
	Övriga arvoden	-7 200	-7 200
	Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-11 323	-10 914
		<u>-73 415</u>	<u>-69 548</u>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-180 848	-180 848
	<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-180 848</u>	<u>-180 848</u>



Not 8 Byggnader och mark		2021-06-30	2020-06-30		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		16 809 531	16 809 531		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 000 000	1 000 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>17 809 531</b>	<b>17 809 531</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 984 526	-2 803 678		
Årets avskrivningar byggnader		-180 848	-180 848		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-3 165 374</b>	<b>-2 984 526</b>		
Nedskrivning byggnader		-1 957 845	-1 957 845		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>12 686 312</b>	<b>12 867 160</b>		
Bokförda värden byggnader		11 686 312	11 867 160		
Bokförda värden mark		1 000 000	1 000 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Spaken 5				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	8 400 000	2 047 000	10 447 000	10 447 000
		<b>8 400 000</b>	<b>2 047 000</b>	<b>10 447 000</b>	<b>10 447 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2021-06-30	2020-06-30
Medlemsandel HSB		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

Not 10 Övriga fordringar		2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto		35 030	35 030
Övrig skattefordran		3 969	3 969
Övriga fordringar		0	625
		<b>38 999</b>	<b>39 624</b>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-06-30	2020-06-30
Förutbetald försäkring		12 036	11 276
Förutbetald kabel-TV och bredband		0	3 057
Förutbetald administration		8 654	8 642
Förutbetald medlemsavgift HSB		6 600	6 600
		<b>27 289</b>	<b>29 575</b>

Not 12 Kassa och bank		2021-06-30	2020-06-30
Westra Wermlands Sparbank		3 168 401	2 642 668
		<b>3 168 401</b>	<b>2 642 668</b>

Not 13 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Westra Wermlands Sparbank	2023-04-30	1,98%	2023-04-30	4 257 500	75 000
Westra Wermlands Sparbank	2025-04-30	1,60%	2025-04-30	4 340 000	60 000
				<b>8 597 500</b>	<b>135 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>8 462 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	540 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 922 500

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	15 884 000	15 884 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 884 000</b>	<b>15 884 000</b>



Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	936	741
Personalens källskatt	642	642
Medlemmars inre fond	22 102	22 102
	<u>23 680</u>	<u>23 485</u>


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	36 412	32 460
Upplupna sociala avgifter	9 396	8 155
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 184	23 038
Upplupna räntekostnader	11 573	11 733
Upplupen revision	12 900	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	123 204	132 267
	<u>217 669</u>	<u>219 653</u>

Arvika \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2021

  
Anette Karlberg

  
Helena Gavelius

  
Lennart Berg

  
May Didricksson

  
Mikael Nilsson Axelsson

  
Rolf Carlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Till Revisorn i HSB Brf Spaken i Arvika

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för **HSB Brf Spaken i Arvika** för det räkenskapsår som avslutas den **30 juni 2021**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skatteaktiva bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Arvika den 4 / 10 2021

HSB Brf Spaken i Arvika

  
Styrelsens ordförande

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spaken i Arvika, org.nr. 716451-0419

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spaken i Arvika för räkenskapsår 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 30 juni 2021 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.

### 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består 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 den 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. Den 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spaken i Arvika räkenskapsår 2020-07-01 – 2021-06-30 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta,

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Stockholm den / 2021

.....

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor





HSB - där möjligheterna bor

## UPPGIFTS- OCH BESTÄLLNINGSBLANKETT, FÖRENINGSTÄMMA

Brf: Spaten i Arvika

Nr: 5

Bokslutsmöte: Datum:.....

Föreningsstämma: Datum:..... Klockslag:.....

Lokal:.....  
(Bokas av föreningen)

Förtäring.....

Ytterligare punkter på dagordningen utöver de stadgebundna:

.....  
.....  
.....

Svarstalong på kallelse:  Ja  Nej

Om ni kryssat Ja ovan fyll i nedanstående uppgifter

Anmälan om deltagande lämnas till:.....  
(till vem eller vart)

Inlämnas senast: .....  
(datum)

### Föreningsstämmohandlingar

Originalutskrift av kallelse och dagordning (kostnad 100 kr)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej	
Kallelse/dagordning (kostnad 2 kr/kopia)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej	Antal kopior

Beställning av årsredovisningar för distribution till medlemmarna (kostnad 30 kr/årsredovisning)

Årsredovisning 25 ..... (Antal kopior)

Beställare: Fullständig ordf Spaten.....  
(Samtliga priser exkl. moms och porto)