



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ollonet i Forshaga



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
366 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2549 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
166 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.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
757 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga

Org nr 773200-1644

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Forshaga kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Forshaga, Kastanjen 29, som stod färdigställd år 1960. Fastigheten består av 27 bostäder på totalt 1 636,5 m² i 3 trappuppgångar med adress Storgatan 28 A-C. Det finns 2 lokaler på totalt 35,5 m². Föreningen har även 11 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

Jan Skoglund	ordförande	i tur att avgå
Monica Fernqvist	vice ordförande	
Sören Sandman	sekreterare	i tur att avgå
Thommie Wignell	vice sekreterare	
Nils Andersson	ledamot	
Jacob Sjöstedt	ledamot	i tur att avgå
Gunnar Aurén	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jan Skoglund, Sören Sandman, Nils Andersson och Monica Fernqvist, två i förening.

Valberedning: Föreningens valberedning har varit Alva Östlund och Fredrik Lundberg.

Revisorer: Revisorer har varit Bertil Hagelin, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningens vicevärd har varit Sören Sandman.



Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i 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	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och nät
Forshaga kommun	Vatten/sophämtning
Telia	Digital-TV
Minol mätteknik	Individuell mätning el/va
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nya p-platser, nytt sophus och utemiljö	2019
Tak	2017
Balkonginglasning	2013
Fönster	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts juli 2020.

Underhåll/Investeringar: Solcellsanläggningen blev klar i juni, kostnad efter bidrag och avdrag för investeringsmoms 443 tkr. Föreningen kommer göra ett öppet yrkande till Skatteverket av investeringsmomsen i kommande deklaration.

Utfört underhåll är byte av garageportar, kostnad 166 tkr och ny tvättmaskin, 36 tkr.

Framtida underhåll/investeringar: Påbörjat byte av låssystem, lägenhets- och entrédörrar samt nya postboxar som färdigställs i början av 2021, beräknad kostnad ca 537 tkr.

Målning av trapphus planeras, ca 79 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterad 2018-10-01. Underhållsplanen innehåller framtida stambyte år 2040.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes 2020-01-01 med 3%, utgående avgifter uppgår i genomsnitt till 757 kr/m². Styrelsen har beslutat höja avgiften med 3% från 2021-01-01 och avgiften motsvarar därefter i genomsnitt 779 kr/m². Individuell mätning sker av varmvatten och el som debiteras i efterhand på månadsavierna.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 262 tkr. Amortering beräknas ske med 102 tkr/år vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 st varav röstberättigade medlemmar 28 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	1 457	1 418	1 396	1 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	227	301	305
Soliditet, %	40%	38%	38%	34%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	757	735	713	699
Låneskuld kr/kvm totalyta	2 549	2 610	2 397	2 452
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	403	458	437	404

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 460	1 605 600	958 390	226 998
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			226 998	-226 998
Avsättning framtida underhåll enligt plan		100 000	-100 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-202 430	202 430	
Årets resultat				159 235
Belopp vid årets utgång	61 460	1 503 170	1 287 818	159 235

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 185 388
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	202 430
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-100 000
Årets resultat	159 235
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 447 053

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 447 053**



RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 1 457 254	1 418 406
Summa rörelseintäkter	1 457 254	1 418 406
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3 -523 701	-627 873
Övriga externa kostnader	Not 4 -108 534	-108 093
Underhåll enligt plan	-202 430	-9 713
Personalkostnader och arvoden	Not 5 -149 631	-137 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6 -251 036	-243 173
Summa rörelsekostnader	-1 235 331	-1 126 424
Rörelseresultat	221 923	291 981
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	378	378
Räntekostnader och liknande resultatposter	-63 066	-65 361
Summa finansiella poster	-62 688	-64 983
Resultat efter finansiella poster	159 235	226 998
Årets resultat	159 235	226 998

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

Byggnader och mark	Not 7, 13	6 453 396	6 261 605
Pågående nyanläggningar	Not 8	98 875	90 469
Summa materiella anläggningstillgångar		6 552 271	6 352 074

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**6 552 771** **6 352 574****Omsättningstillgångar**

Bränslelager		41 760	41 760
--------------	--	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	48 110	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 123	22 443
Summa kortfristiga fordringar		72 233	22 604

Kassa och bank

Kassa		1 125	844
Bank	Not 12	875 527	1 117 549
Summa kassa och bank		876 652	1 118 393

Summa omsättningstillgångar**990 645** **1 182 757****Summa tillgångar****7 543 416** **7 535 331**



BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	61 460	61 460	
Fond för yttre underhåll	1 503 170	1 605 600	
Summa bundet eget kapital	1 564 630	1 667 060	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 287 818	958 390	
Årets resultat	159 235	226 998	
Summa fritt eget kapital	1 447 053	1 185 388	
Summa eget kapital	3 011 683	2 852 448	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 143 762	4 262 491
Summa långfristiga skulder		3 143 762	4 262 491
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 118 729	101 512
Medlemmarnas inre fond		20 038	20 766
Leverantörsskulder		33 903	30 048
Aktuell skatteskuld		2 127	5 966
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	28 144	27 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	185 030	234 147
Summa kortfristiga skulder		1 387 971	420 392
Summa skulder		4 531 733	4 682 883
Summa eget kapital och skulder		7 543 416	7 535 331



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Lån långfristiga resp kortfristiga

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 152 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 238 124	1 202 016
	Hysesintäkt lokaler	30 108	30 108
	Hysesintäkt garage och bilplatser	78 284	63 789
	Konsumtionsavgift vatten	21 720	28 819
	Konsumtionsavgift el	53 723	60 177
	TV/bredband	25 920	25 528
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 226	7 675
	Övriga intäkter	149	294
		1 457 254	1 418 406
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-11 402	-17 531
	El (värmepumpar, fastighetsel, lägenhetsel) *)	-170 772	-234 216
	Uppvärmning (tillskottsolja)	0	-6 960
	Vatten	-106 472	-101 061
	Renhållning	-17 226	-16 237
	TV, bredband	-25 306	-23 804
	Serviceavtal	-10 317	-12 501
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-118 878	-141 643
	Försäkringar	-20 724	-19 643
	Fastighetsskatt	-25 425	-25 425
	Övriga driftskostnader	-17 178	-28 852
		-523 701	-627 873
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 150	-9 350
	Förvaltningskostnader	-65 664	-64 055
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 333	-6 783
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 396	-363
	Konsulter	-2 625	-10 000
	Förbrukningsinventarier	-2 076	-599
	Medlemsavgifter HSB	-14 475	-14 475
	Stämma och styrelse	-815	-1 968
	Lokalkostnad	0	-500
		-108 534	-108 093
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-86 172	-63 112
	Löner föreningsarbeten	-4 650	-13 950
	Vicevärdsarvode	-36 000	-31 200
	Övriga arvoden	0	-13 524
	Bilersättning	-111	-167
	Revisionsarvode	-4 004	-1 920
	Sociala avgifter	-18 694	-13 700
		-149 631	-137 572
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-192 267	-184 404
	Markanläggningar	-58 769	-58 769
		-251 036	-243 173

*) Elkostnaden har minskat pga att föreningen installerat solceller och har IMD. Det medför även att momsen är avdragsgill på viss el.

**Not 7 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 671 412	8 788 628
Omklassificering	0	882 784
Årets investering byggnader	442 827	0
Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 175 386	0
Årets investering markanläggning	0	1 175 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 321 625	10 878 798

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 558 424	-3 623 795
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-750 225
Årets avskrivningar byggnader	-192 267	-184 404
Ingående avskrivningar markanläggningar	-58 769	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-58 769	-58 769
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 868 229	-4 617 193

Utgående bokfört värde

6 453 396 6 261 605

Bokförda värden byggnader	5 363 548	5 112 988
Bokförda värden mark	32 000	32 000
Bokförda värden markanläggningar	1 057 848	1 116 617

Fastighetsbeteckning:

Kastanjen 29

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	6 200 000	1 975 000	8 175 000	8 175 000
Lokaler		90 000	0	90 000	90 000
		6 290 000	1 975 000	8 265 000	8 265 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 8 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	90 469	122 334
Årets Investering	541 702	1 143 521
Omklassificering till byggnad och markanläggningar	-442 827	-1 175 386
Utgående värde pågående nyanläggningar	98 875	90 469

Årets investering avser solceller som överförts till byggnader och avskrivs på 20 år.
Pågående anläggningar avser dörrbyte mm som planeras vara klart 2021.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsavräkning	47 946	0
Skattekonto	164	161
	<u>48 110</u>	<u>161</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	22 158	20 724
Förutbetald TV/bredband	1 965	1 719
	<u>24 123</u>	<u>22 443</u>

Not 12 Bank		
Swedbank	875 527	1 117 549
	<u>875 527</u>	<u>1 117 549</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,25%	2021-09-01	545 729	6 012
Stadshypotek	1,55%	2022-04-30	1 646 825	50 000
Stadshypotek	1,40%	2021-04-30	482 500	5 000
Stadshypotek	1,15%	2024-09-30	352 687	6 500
Stadshypotek	1,20%	2024-09-30	441 000	9 000
Swedbank	1,31%	2025-08-25	793 750	25 000
			<u>4 262 491</u>	<u>101 512</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 143 762
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	406 048
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 754 931

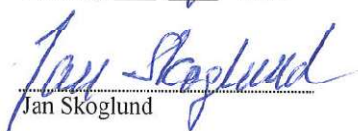
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 900 000	5 900 000
Summa ställda säkerheter	<u>5 900 000</u>	<u>5 900 000</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	28 144	27 953
	<u>28 144</u>	<u>27 953</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	4 004	1 920
Upplupna sociala avgifter	15 124	9 621
Upplupen el, vatten, renhållning, snöröjning	25 120	51 009
Upplupna räntekostnader	7 705	9 067
Upplupen revision	9 750	9 350
Upplupen faktura rep	0	3 174
Upplupen fastighetsskötsel	0	41 264
Förutbetalda årsavgifter och hyror	123 327	108 742
	<u>185 030</u>	<u>234 147</u>

Forshaga 28/4 2021


Jan Skoglund


Monika Fernqvist


Sören Sandman


Thommie Wignell


Nils Andersson


Jacob Sjöstedt


Gunnar Aurén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - 05-08


Bertil Hagelin
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga, org.nr. 773200-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga 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 revisionsord i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna god beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord 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 revisionsord 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, förfälskning, 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 ömlichkeit 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 Ollonet i Forshaga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 7/5 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Hagelin
Av föreningen vald revisor