



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg



HSB – där möjligheterna bor



## HSB Brf Bårum i Vålberg



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**217 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2098 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**3%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**191 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**



**ÅRSavgift**  
**652 kr/kvm**

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](http://www.hsb.se/varmland)



**HSB – där möjligheterna bor**





## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg

Org nr 773200-1495

2020-01-01 - 2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Vålberg, Karlstads 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 Vålberg, Stora Bårum 1:188, som stod färdigställd år 1959-1960. Fastigheten består av 36 bostäder på totalt 2 091 m<sup>2</sup> i 2 hus med 4 trappuppgångar och har adress Gyridsvägen 4 A-B och Björntorpsgatan 15 A-B. Föreningen har 4 garage med plats för 2 bilar i varje och 19 motorvärmplatser. En lokal finns på 81 m<sup>2</sup> som används i egen regi. 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 16 juni 2020. Under verksamhetsåret har 7 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:

Linda Karlsson	ordförande	i tur att avgå
Carola Honkanen	vice ordförande	i tur att avgå
Anna Forsmark	sekreterare	i tur att avgå
Karoline Ekholm Storbråten	vice sekreterare	
Marcus Karlsson	ledamot	
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Kristoffer Åslund	suppleant	i tur att avgå

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Linda Karlsson, Carola Honkanen, Anna Forsmark och Karoline Ekholm Storbråten, två i förening.

*Valberedning:* Valberedning har varit Lennart Johansson och Jan-Erik Eriksson.

*Revisorer:* Revisorer har varit Marita Svensson, 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. Vicevärd var varit Linda Karlsson.





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

*Väsentliga avtal:* Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och nät
Solör Bioenergi Värme	Värme
Telia	Digital-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	2016
Ombyggnad (stambyte, badrum, fasader, balkonger, dörrar)	2000

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Fastighetsbesiktning:* Fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-02.

*Reparationer:* Vattenskada i lägenhet orsakad av leverantör, föreningens fordran 127 764 kr ersattes i sin helhet av Höjdens spolteknik och dess försäkringsbolag och påverkar ej resultatet.

*Underhåll:* Byte av garageportar, 39 tkr. Omläggning av stentrappa, 35 tkr.

*Investeringar:* Installation av solcellsanläggning inkl ombyggnad av elsystem till IMD mätning. Bokförd investeringskostnad 568 tkr efter avdrag för investeringsmoms (128 tkr). Föreningen kommer göra ett öppet yrkande till Skatteverket av investeringsmomsen i kommande deklaration. Solcellsbidrag är ansökt men vid tidpunkten för detta boksluts färdigställande hade beslut ej erhållits av Länsstyrelsen varför det ej bokförs (139 tkr).

*Framtida underhåll:* År 2021 ev ventilationsunderhåll, offerter inväntas.

Inom en 5-års period målning av trapphus och källare samt byte takpapp, beräknad kostnad ca 300 tkr. Framtida stambyte enligt underhållsplan beräknat till år 2040.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad 2020-10-02.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder höjdes 2020-01-01 med 2%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt till 652 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3% från 2021-01-01, efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 671 kr/m<sup>2</sup>. Individuell mätning av hushållsel sker och debiteras på månadsavin i efterhand.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 558 tkr. Ordinarie amortering kommer ske med 144 tkr/år vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.



## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43 st varav röstberättigade medlemmar 37 st (HSB Värmland utgör en medlem).

## Flerårsöversikt

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	1 552	1 426	1 381	1 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	167	125	149
Soliditet, %	27%	24%	21%	19%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	652	639	617	617
Låneskuld/kvm	2 098	2 153	2 305	2 374
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvr	430	405	417	402

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 010	936 603	298 094	167 246
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			167 246	-167 246
Avsättning framtida underhåll enligt plan		200 000	-200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-79 815	79 815	
Årets resultat				239 862
Belopp vid årets utgång	140 010	1 056 788	345 155	239 862

## Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	465 340
Disposition ur underhållsfond motsvarande årets underhållskostnad	79 815
Avsättning till underhållsfond*	-200 000
Årets resultat	239 862
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>585 017</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **585 017**

\*) Avsättning till underhållsfonden täcker underhåll enligt plan inom 5 år.





<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 552 371	1 426 283
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 552 371</b>	<b>1 426 283</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-726 430	-741 101
Övriga externa kostnader	Not 4	-152 439	-152 372
Underhåll enligt plan		-79 815	-52 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-126 964	-85 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-150 610	-150 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 236 258</b>	<b>-1 181 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 113</b>	<b>244 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		510	1 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 761	-78 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 251</b>	<b>-77 484</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>239 862</b>	<b>167 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>239 862</b>	<b>167 246</b>

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

Byggnader och mark	Not 7, 15	4 592 025	4 133 854
Inventarier och installationer	Not 8	134 686	175 123
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	659 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 726 711</b>	<b>4 968 227</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****4 727 211** **4 968 727****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och andra kundfordringar		2 389	3 891
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	129 228	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 513	34 307
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>207 130</b>	<b>38 198</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 021 142	1 020 631
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 021 142</b>	<b>1 020 631</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 14	639 405	394 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>639 405</b>	<b>394 061</b>

**Summa omsättningstillgångar****1 867 677** **1 452 891****Summa tillgångar****6 594 888** **6 421 618**



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF BÅRUM I VÅLBERG

Org nr 773200-1495

BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	140 010	140 010
Fond för yttre underhåll	1 056 788	936 603
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 196 798</b>	<b>1 076 613</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	345 155	298 094
Årets resultat	239 862	167 246
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>585 017</b>	<b>465 340</b>

### Summa eget kapital

<b>1 781 815</b>	<b>1 541 953</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 605 000	4 532 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 605 000</b>	<b>4 532 750</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	952 750	144 000
Medlemmarnas inre fond		9 202	9 202
Leverantörsskulder		34 016	38 392
Aktuell skatteskuld		2 511	9 804
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 228	9 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	194 366	136 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 208 073</b>	<b>346 915</b>

### Summa skulder

<b>4 813 073</b>	<b>4 879 665</b>
------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>6 594 888</b>	<b>6 421 618</b>
------------------	------------------







## 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.

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 1,5% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### 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 649 tkr.



**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 362 960	1 336 212
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 172	45 376
	Konsumtionsavgift el	94 415	0
	TV/bredband	38 880	38 880
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 281	5 815
	Övriga fakturerade kostnader	2 663	0
		<b>1 552 371</b>	<b>1 426 283</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-28 313	-35 522
	El (inkl hushållsel från 2020)	-94 548	-44 393
	Uppvärmning	-249 619	-259 081
	Vatten	-71 109	-74 149
	Renhållning	-31 038	-28 986
	TV, bredband	-42 656	-33 038
	Serviceavtal	-19 080	-4 800
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-123 446	-174 801
	Försäkringar	-27 169	-21 735
	Fastighetsskatt	-30 110	-30 110
	Övriga driftskostnader	-9 342	-34 486
		<b>-726 430</b>	<b>-741 101</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 350
	Förvaltningskostnader inkl Energiavtal, Underhållsplan	-109 248	-105 056
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 024	-4 944
	Föreningsverksamhet	-277	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 377	-5 510
	Konsulter	-2 625	-3 713
	Medlemsavgifter HSB	-18 300	-18 300
	Stämma och styrelse	-990	-3 828
	Arrende	-1 698	-1 671
		<b>-152 439</b>	<b>-152 372</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-50 138	-26 970
	Vicevärdsarvode	-42 000	-36 000
	Övriga arvoden	-2 100	-900
	Telefonersättning	-600	0
	Revisionsarvode	-2 128	-1 860
	Sociala avgifter	-29 998	-19 598
		<b>-126 964</b>	<b>-85 328</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-110 173	-112 814
	Inventarier	-40 437	-37 438
		<b>-150 610</b>	<b>-150 252</b>



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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 985 903	6 985 903
Omklassificering	568 344	0
Ingående anskaffningsvärde mark	73 600	73 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 627 847</b>	<b>7 059 503</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 925 649	-2 812 835
Årets avskrivningar byggnader	-110 173	-112 814
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 035 822</b>	<b>-2 925 649</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>4 592 025</b>	<b>4 133 854</b>
--	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	4 518 425	4 060 254
Bokförda värden mark	73 600	73 600

**Fastighetsbeteckning:**

Stora Bårum 1:188

**Taxeringsvärde**

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	8 000 000	1 960 000	9 960 000	9 960 000
Lokaler		23 000	0	23 000	23 000
		<b>8 023 000</b>	<b>1 960 000</b>	<b>9 983 000</b>	<b>9 983 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 8	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	336 875	336 875
Utgående anskaffningsvärden	336 875	336 875

Ingående avskrivningar	-161 752	-124 314
Årets avskrivningar	-40 437	-37 438
Utgående avskrivningar	-202 189	-161 752

**Utgående bokfört värde**

	<b>134 686</b>	<b>175 123</b>
--	----------------	----------------

Not 9	Pågående nyanläggningar
-------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	659 250	0
Årets Investering	37 250	659 250
Omförd investeringsmoms	-128 156	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-568 344	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>659 250</b>





HSB – där möjligheterna bor

## HSB BRF BÅRUM I VÄLBERG

Org nr 773200-1495

<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			
Medlemsandel HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Momsavräkning		129 228	0
		<u>129 228</u>	<u>0</u>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetalad försäkring		32 486	27 169
Förutbetalad TV		9 318	5 430
Förutbetalt arrende		1 698	1 698
Förutbetalad fastighetskötsel		1 950	0
Upplupen intäkt el		30 051	0
Upplupna ränteintäkter		10	10
		<u>75 513</u>	<u>34 307</u>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga placeringar</b>			
Länsförsäkringar fasträntekonto 3 mån		1 021 142	1 020 631
		<u>1 021 142</u>	<u>1 020 631</u>
<b>Not 14 Bank</b>			
Swedbank		639 405	394 061
		<u>639 405</u>	<u>394 061</u>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>			
			<b>Nästa års</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>
			<b>amortering</b>
Swedbank	1,77%	2021-06-23	817 750
Swedbank	1,58%	2022-04-25	2 115 000
Swedbank	1,57%	2024-11-25	1 625 000
			<u>4 557 750</u>
			<u>144 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>3 605 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			576 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			3 837 750
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning			5 225 000
			<u>5 225 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<u>5 225 000</u>





<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	15 228	9 259
	<u>15 228</u>	<u>9 259</u>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och arvoden	7 094	1 860
Upplupna sociala avgifter	17 512	9 304
Upplupen el, vatten, renhållning, snöröjning	32 225	18 633
Upplupna räntekostnader	12 249	5 622
Upplupen revision	9 750	9 350
Upplupen fastighetsskötsel	0	5 384
Förutbetalda årsavgifter och hyror	114 771	86 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765	0
	<u>194 366</u>	<u>136 258</u>

Vålberg \_\_\_ / \_\_\_ 2021

Linda Karlsson

Carola Honkanen

Anna Forsmark

Karoline Ekholm Storbråten

Marcus Carlsson

Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

Marita Svensson

Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg, org.nr. 773200-1495

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bårum i Vålberg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 / 2021

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Marita Svensson  
Av föreningen vald revisor