

Årsredovisning för

HSB brf Videt i Degerfors

776400-0977

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
15

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Videt i Degerfors får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Ove Andersson. Städning har utförts av Nya Hambostäd AB. Yttre förvaltning sköter Degerfors Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-30. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Agen 21:15, Agen 20:1 byggdes år 1959.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Ängsvägen 1 A-C, 2 A-B, Skolgatan 1 A-D.

Föreningens 85 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	13	533,00
2 r o k	46	2 616,50
3 r o k	22	1 513,50
4 r o k	4	357,00
	85	5 020,00

Lokaler: 4 st
Garage: 35 st
P-platser: 37 st

Taxeringsvärdet är 15 201 tkr varav byggnadsvärdet är 11 986 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-11.

Energideklaration är utförd år 2020.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2004 Fönsterbyte, nytt låssytem
2007 Rotrenovering
2010 Lägenhetsdörrar 

2011 Ny värmecentral
2014 Afaltering
2017 Renovering husgrunderna
2017 Målning trapphus, 9 st
2019 Målning källarfönster, 40 st
2019 Balkongrenovering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 86 (86) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Annika Falkeling	ordförande
Gull-Britt Andersson	vice ordförande
Jan Högberg	ledamot
Kerstin Forse	ledamot
Annelie Witzén	ledamot
Inga-Britt Lindberg Pers	ledamot
Niklas Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Anders Fransson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Falkeling, Gullbritt Andersson, Jan Högberg samt suppleant Anders Fransson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Annika Falkeling, Gull-Britt Andersson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Stefan Johansson och revisorsuppleant Roger Gustavsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Annika Falkeling och ersättare Gull-Britt Andersson.

Valberedning

Ingen valberedning under året. *hw*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årets underhåll

Takbyte samt innertag på alla tre bostadshus.

Aktiviteter

Inga under året.

Framtida underhåll

2021 - Byte av en torktumlare, Ängsvägen 1
2023 - Målning balkong, fronter
2023 - Torkskåp Skolgatan 1, Ängsvägen 1
2023 - OVK besiktning, styr och reglerenhet

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för lokaler, p-platser samt garage höjdes med 1% 2020-01-01.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 142 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifter, hyror för lokaler beräknas höjas med 4% 2021-01-01.

Elavgiftsdebiteringar kommer att ingå i årsavgifterna fr o m 2021. 

Ekonomisk översikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 460	3 450	3 424	3 420	3 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	675	418	505	-707	482
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	642	636	630	630	617
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	378	364	383	384	352
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 989	2 222	2 248	2 273	2 320
Likviditet i % *	137	396	343	277	349
Soliditet i % **	15	19	16	13	17

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	220 500	205 730	1 987 229	418 258
Disposition enligt stämmobeslut			418 258	-418 258
Reservering till fond för YU enl.plan		126 000	-126 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				675 089
Belopp vid årets utgång	220 500	331 730	2 279 487	675 089

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 405 487
Årets resultat	675 089
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-126 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	2 954 576

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 954 576
	2 954 576

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 460 325	3 450 115
Övriga rörelseintäkter	3	13 616	149 346
		<u>3 473 941</u>	<u>3 599 461</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 900 052	-1 825 699
Underhåll	5	-	-415 676
Personalkostnader	6	-159 254	-353 468
Avskrivningar	7	-364 845	-276 237
Övriga rörelsekostnader	8	-108 494	-73 972
		<u>941 296</u>	<u>654 409</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	27 352	22 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 559	-259 103
		<u>675 089</u>	<u>418 258</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>675 089</u>	<u>418 258</u>
Årets resultat			
		<u>675 089</u>	<u>418 258</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	675 089	418 258
Reservering till fond för yttre underhåll	-126 000	-135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	415 676
Resultat efter fondförändring	549 089	698 934

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	16 332 783	10 107 261
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
Maskiner och inventarier	13	-	-
		<u>16 332 783</u>	<u>10 107 261</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 332 784</u>	<u>10 107 262</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 221	50
Swedbank underkonto		2 283 541	1 661 155
Övriga fordringar	14	3 755	3 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 215	91 515
		<u>2 389 732</u>	<u>1 756 475</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	2 821 619	1 254 552
Summa omsättningstillgångar		<u>7 211 351</u>	<u>5 011 027</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 544 135</u>	<u>15 118 289</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		220 500	220 500
Fond för yttre underhåll		331 730	205 730
		<u>552 230</u>	<u>426 230</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 279 487	1 987 229
Årets resultat		675 089	418 258
		<u>2 954 576</u>	<u>2 405 487</u>
Summa eget kapital		<u>3 506 806</u>	<u>2 831 717</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	14 776 694	8 013 253
		<u>14 776 694</u>	<u>8 013 253</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	225 740	3 139 714
Leverantörsskulder		1 946 039	217 543
Aktuell Skatteskuld		4 148	5 215
Övriga skulder	19	1 755 367	25 941
Fond för inre underhåll	20	475 747	443 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	853 594	441 058
		<u>5 260 635</u>	<u>4 273 319</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 544 135</u>	<u>15 118 289</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 225 216	3 193 236
Hyror	193 964	184 952
Elavgifter	118 335	145 644
Summa	3 537 515	3 523 832
Avsättning till fond för inre underhåll	-75 500	-72 900
Hysesbortfall bostad, lokaler, garage, p-platser	-1 690	-817
Summa	3 460 325	3 450 115

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Försäljningsintäkt, avyttring traktor	-	61 013
Överlåtelseavgifter	7 700	9 900
Övriga intäkter	5 916	78 433
Summa	13 616	149 346

I övriga intäkter ingår bl a utförda tjänster, fastighetsskötsel enligt avtal med 0 kr (78 416 kr).
Avtalet upphörde per 2019-09-30.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, sotning ovk, snöröjning	89 538	90 358
Reparationer och löpande underhåll	127 103	56 489
Uppvärmning	591 311	629 560
El	267 713	279 371
Vatten	253 430	242 180
Sophämtning	77 962	78 142
Övriga avgifter	196 540	163 203
Förvaltningskostnader	181 570	183 613
Kommunal fastighetsavgift	51 049	51 049
Övrigt	63 836	51 734
Summa	1 900 052	1 825 699

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 783 kr (9 374 kr). 

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	415 676
Summa	-	415 676

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	54 507	52 778
Vicevärdsarvode	80 388	72 348
Övriga ersättningar	1 804	5 281
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 775	1 665
Löner och övriga ersättningar	6 875	185 850
Förändring semesterlöneskuld	-	-52 471
Sociala kostnader	13 905	88 017
Summa	159 254	353 468

Föreningen har inga anställda.

Eventualförpliktelser

Fastigo	3 763	3 763
Summa	3 763	3 763

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	364 845	276 237
Summa	364 845	276 237

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utrangering av byggnader och mark	108 494	73 972
Summa	108 494	73 972

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	27 352	22 951
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
Summa	27 352	22 952

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	284 924	259 103
Räntekostnader till HSB Brf Löten	8 635	-
Summa	293 559	259 103

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Agen 21:15 och Agen 20:1 i Degerfors.

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	16 374 300	16 344 078
-Vid årets början, markanläggningar	80 065	80 065
-Nyanskaffningar, byggnad	6 698 861	208 550
-Utrangeringar, byggnad	-281 099	-178 328
-Vid årets början, mark	145 700	145 700
	23 017 827	16 600 065
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 492 804	-6 320 923
-Avyttringar och utrangeringar	172 605	104 356
-Årets avskrivning enligt plan	-364 845	-276 237
	-6 685 044	-6 492 804
Redovisat värde vid årets slut	16 332 783	10 107 261
 Bokfört värde byggnader	16 187 083	9 961 561
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Bokfört värde mark	145 700	145 700
Summa	16 332 783	10 107 261

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 15 201 000. Värdeår 1959.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	11 600 000	2 823 000	14 423 000
Lokaler	386 000	392 000	778 000
	11 986 000	3 215 000	15 201 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 963	240 963
	240 963	240 963
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-240 963	-240 963
	-240 963	-240 963
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 688	501 063
-Avyttringar och utrangeringar		-459 375
	<u>41 688</u>	<u>41 688</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 688	-455 126
-Avyttringar och utrangeringar		413 438
-Årets avskrivning enligt plan		-
	<u>-41 688</u>	<u>-41 688</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 755	3 755
Summa	3 755	3 755

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	45 594	44 922
Ränteintäkter	7 908	8 307
Sappa (Tuna Kabel-TV)	36 975	36 975
FORA återbet	8 738	1 311
Summa	99 215	91 515

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2020-08-30--2020-08-29	1 300 000	1 300 000
Bunden placering	0,80%	2020-03-31--2021-04-30	300 000	300 000
Bunden placering	0,80%	2020-01-18--2021-01-17	400 000	400 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	915	915
Företagskonto	2 820 704	1 253 637
Summa	2 821 619	1 254 552 <i>m</i>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	2,08%	2023-09-25	2023-09-25	757 289	775 213
Swedbank Hypotek	2,00%	2022-01-25	2022-01-25	1 423 964	1 520 504
Swedbank Hypotek	1,47%	2025-11-25	2025-11-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	2,50%	2023-03-24	2023-03-24	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	1,77%	2024-10-25	2024-10-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank Löst 2020-09-30				-	459 250
Swedbank Hypotek	1,64%	2024-08-23	2024-08-23	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,47%	2024-09-25	2024-09-25	1 987 500	-
Swedbank Hypotek	1,51%	2025-09-25	2025-09-25	2 435 681	-
				15 002 434	11 152 967
Avgår kortfristig del				-225 740	-3 139 714
Summa				14 776 694	8 013 253
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				14 776 694	8 013 253
Kortfristig del exklusive amorteringar				-	3 008 750
Amorteringar nästa år				225 740	130 964
				15 002 434	11 152 967
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				902 960	523 856
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				13 873 734	10 498 147

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 089 000	13 311 000
Varav i eget förvar	-	-765 000
	15 089 000	12 546 000

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	2 010	2 211
Arbetsgivaravgift	683	895
Mervärdesskatt	1 600	19 605
Skuld till HSB Brf Alen, slutavräkning fastighetsskötsel	-	3 230
Skuld till HSB Brf Löten, Mörkviken faktura	1 751 074	-
Summa	1 755 367	25 941

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	443 848	421 948
Årets avsättning	75 499	72 900
Uttag under året	-43 600	-51 000
Belopp vid årets utgång	475 747	443 848 <i>mw</i>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 647	9 364
Upplupna räntor	33 478	45 292
Förskottsbetalda avgifter/hyror	284 841	285 977
Takbyte slutfakturor	427 537	-
HSB Brf Löten ränta	8 635	-
Degerfors Energi	89 456	93 871
Luleå Energi	-	6 554
Summa	853 594	441 058

Underskrifter

Karlskoga 2021- 03-23



Aninika Falkeling



Gull-Britt Andersson



Anneli Witzén



Jan Högborg



Kerstin Forse



Inga-Britt Lindberg Pers



Niklas Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021- 04-09

Stefan Johansson
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Videt i Karlskoga, org.nr. 776400-0977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Videt i Karlskoga 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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. *iw*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Videt i Karlskoga 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 ledamöters 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 fortlopande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 9 / 4 2021



Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stefan Johansson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.