



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Karlberg i Grums



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
316 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4720 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
Ej jämförbar



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
639 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





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karlberg i Grums

Org nr 716451-0278

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Grums, Karlberg 2:265, som stod färdigställd år 1990. Fastigheten består av 19 parhus, ett enbostadshus och en kvartersgård med adress Sippolastigen 1-7, 2-38 och Anjalagatan 1-31. De 39 bostäderna har en sammanlagd yta på 3 706 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

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

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Extra stämma hölls den 1 oktober 2020 ang val av valberedning. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Stämman delegerar till styrelsen att utse representanter till HSB:s fullmäktige inom sig.

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

Elinor Lundegård	ordförande	
Tage Karlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Ann-Gerd Jansson	sekreterare	
Britt-Marie Bergström	ledamot	
Anne-Marie Frykberg	ledamot	i tur att avgå
Birgitta Harnisch	ledamot	
Ann-Cathrin Karlsson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Elinor Lundegård, Ann-Gerd Jansson och Tage Karlsson, två i förening.

Valberedning: Föreningens valberedning har bestått av Siv Johansson och Susanne Gåård.

Revisorer: Revisorer har varit Jennifer Henriksson med Joel Åhrman som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Föreningen har avtal om förvaltartjänst med HSB Värmland, uppdraget utförs av Thomas Pedersen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Karlberg i Grums

Org nr 716451-0278

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Förvaltartjänst
Ellevio	El och nät
Grums Kommun	Sophämtning
Telia	Digital-Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte garageportar	2016
Målning av husfasader	2011, 2013, 2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning utförd 2020-09-30.

Reparationer: Reparation efter vattenskada.

I övrigt i huvudsak löpande reparationer av värmepumpar.

Underhåll: Installation av luftvärmepumpar i garage inkl eldragning mm, kostnad 242 tkr.

Byte av 5 st värmepannor i lägenheter, kostnad 312 tkr. Övrigt underhåll värmepannor 55 tkr.

Framtida underhåll: Exteriörbelysning på garage planeras att bytas under 2021.

År 2022-2023 målning av fasader. Fortsatt byte värmepumpar vid behov.

Underhållsplan: En 40-årig underhållsplan är upprättad av HSB Värmland i maj 2019 och ligger till grund för framtida avsättningar från år 2020.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes 2020-01-01 med 3% och utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 639 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2021. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning, vatten och hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 493 tkr. Under året har föreningen amorterat 392 tkr. Under nästa år beräknas föreningen amortera 429 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 50 st, varav röstberättigade medlemmar 40 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Karlberg i Grums

Org nr 716451-0278

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 392	2 327	2 319	2 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	813	682	275
Soliditet, %	22%	21%	18%	15%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	639	620	620	620
Låneskuld kr/kvm totalyta	4 720	4 826	4 954	5 075
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	318	160	211	292

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 205 000	1 470 363	282 313	813 402
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			813 402	-813 402
Avsättning framtida underhåll enligt plan		940 000	-940 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-620 628	620 628	
Årets resultat				330 366
Belopp vid årets utgång	2 205 000	1 789 735	776 343	330 366

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 095 715
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	620 628
Avsättning till underhållsfonden enligt plan *)	-940 000
Årets resultat	330 366
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 106 709

Styrelsen förseklår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 106 709
--	------------------

*) Avsättning enligt underhållplan, exkl stammar.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF KARLBERG I GRUMS

Org nr 716451-0278

Resultaträkning		
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 2 391 578	2 327 162
Summa rörelseintäkter	2 391 578	2 327 162
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3 -1 078 390	-477 663
Övriga externa kostnader	Not 4 -250 042	-215 786
Personalkostnader och arvoden	Not 5 -99 470	-114 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6 -221 767	-231 619
Summa rörelsekostnader	-1 649 668	-1 040 048
Rörelseresultat	741 910	1 287 114
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-411 544	-473 712
Summa finansiella poster	-411 544	-473 712
Resultat efter finansiella poster	330 366	813 402
Resultat före skatt	330 366	813 402
Årets resultat	330 366	813 402

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7, 12	20 966 428	21 188 195
	<u>20 966 428</u>	<u>21 188 195</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

20 966 928 21 188 695

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	465
--	---	-----

Övriga fordringar

Not 9	2 730	3 089
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	97 998	86 500
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

100 728 90 054

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	1 955 876	1 721 103
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

1 955 876 1 721 103

Summa omsättningstillgångar

2 056 604 1 811 157

Summa tillgångar

23 023 532 22 999 852

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 205 000	2 205 000
Fond för yttre underhåll	1 789 735	1 470 363
Summa bundet eget kapital	3 994 735	3 675 363

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	776 343	282 313
Årets resultat	330 366	813 402
Summa fritt eget kapital	1 106 709	1 095 715

Summa eget kapital

5 101 444	4 771 078
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 063 779	17 547 683
Summa långfristiga skulder		17 063 779	17 547 683

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	429 592	337 780
Leverantörsskulder		27 096	82 229
Skatteskulder		6 769	7 317
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	19 350	17 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	375 502	236 335
Summa kortfristiga skulder		858 309	681 091

Summa skulder

17 922 088	18 228 774
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

23 023 532	22 999 852
-------------------	-------------------

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). 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.

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 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 90 år. Avskrivning sker med 0,6 %/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.

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 13 708 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 368 368	2 299 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	11 400	11 300
	Övriga intäkter i verksamheten	5 890	3 530
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 920	13 024
		2 391 578	2 327 162

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-85 566	-41 787
	El	-51 094	-44 183
	Vatten	-7 484	-7 490
	Renhållning	-35 016	-35 016
	Bevakningskostnader	-5 311	-4 924
	TV, bredband	-27 837	-27 808
	Serviceavtal	-7 995	-2 600
	Fastighetsskötsel, snöröjning	-9 381	-30 184
	Försäkringar	-77 407	-73 372
	Fastighetsskatt	-79 455	-79 455
	Föreningsavgäld	-49 613	-49 613
	Periodiskt underhåll	-620 629	-70 826
	Övriga driftskostnader	-21 602	-10 406
		-1 078 390	-477 663

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 850	-9 350
	Förvaltningskostnader	-174 796	-153 190
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 378	-10 599
	Föreningsverksamhet	-900	-1 498
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 650	-9 365
	Konsulter (Energideklaration)	-27 350	-6 894
	Förbrukningsinventarier	-318	-2 580
	Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 575
	Stämma och styrelse	-2 225	-2 735
		-250 042	-215 786

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-59 500	-53 100
	Löner föreningsarbeten	0	-4 350
	Vicevärdsarvode	0	-26 664
	Övriga arvoden	-15 000	-3 000
	Bilersättning	-74	-93
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-19 896	-22 774
		-99 470	-114 980

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-219 571	-219 568
	Markanläggningar	-2 196	-12 051
	Summa avskrivningar	-221 767	-231 619



Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				38 183 420	38 183 420
Ingående anskaffningsvärde mark				1 870 000	1 870 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				294 159	294 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				40 347 579	40 347 579
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-12 478 597	-12 259 029
Årets avskrivningar byggnader				-219 571	-219 568
Ingående avskrivningar markanläggningar				-291 963	-279 912
Årets avskrivningar markanläggningar				-2 196	-12 051
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-12 992 327	-12 770 560
Nedskrivning byggnader				-6 388 824	-6 388 824
Utgående bokfört värde				20 966 428	21 188 195
Bokförda värden byggnader				19 096 428	19 315 999
Bokförda värden mark				1 870 000	1 870 000
Bokförda värden markanläggningar				0	2 196
Fastighetsbeteckning:					
Karlberg 2:265					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	9 049 000	1 545 000	10 594 000	10 594 000
		9 049 000	1 545 000	10 594 000	10 594 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar			
Skattekonto				2 730	3 089
				2 730	3 089

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				82 786	77 407
Förutbetald TV				12 119	6 952
Förutbetald tele				2 141	2 141
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				952	0
				97 998	86 500

Not 11		Kassa och bank			
Kassa				3 692	1 515
Handelsbanken				1 952 184	1 719 588
				1 955 876	1 721 103

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,97%	2022-09-01	4 400 000	150 000
Stadshypotek	2,93%	2022-12-01	550 000	150 000
Stadshypotek	1,99%	2023-06-01	1 458 930	16 428
Stadshypotek	1,70%	2024-06-01	1 967 972	21 352
Stadshypotek	1,75%	2023-09-01	4 128 969	41 812
Stadshypotek	1,78%	2025-09-01	4 987 500	50 000
			17 493 371	429 592

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 063 779
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 718 368
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 345 411

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

Fastighetsinteckning	36 913 000	36 913 000
Summa ställda säkerheter	36 913 000	36 913 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	19 350	17 430
	19 350	17 430

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	10 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	18 655	17 828
Upplupen el, snöröjning	7 604	3 823
Upplupna räntekostnader	25 575	30 433
Upplupen revision	9 700	9 350
Upplupen reparation/underhåll	66 750	16 690
Föreningsavgäld	49 613	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 605	151 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 919
	375 502	236 335

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	167 346	216 959
	167 346	216 959

Grums den 1/4 2021


Elinor Lundegård


Tage Karlsson


Ann-Gerd Jansson


Anne-Marie Frykberg


Britt-Marie Bergström


Birgitta Harnich


Ann-Cathrin Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 -04 -29


Jennifer Henriksson


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisor vald av föreningsstämman

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karlberg i
Grums, org.nr. 716451-0278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karlberg i Grums 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 revisionssed 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Karlberg i Crums 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 fortgående 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Crums den 29/4- 2021

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jennifer Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.