

Årsredovisning för

HSB brf Carls-Åby i Karlskoga

776400-1017

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Carls-Åby i Karlskoga 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 Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Olle Pallman. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-02 - poströstningsstämma.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkvärden 1, Kyrkvärden 2, Kyrkvärden 3 byggdes år 1936-1938 samt garage Kyrkvärden 4 byggdes år 2008.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Ekehjelmvägen 6 A - B, Robsahmvägen 1 A - B, 3 A - B.

Föreningens 52 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	51	2 752,50
8 r o k	1	160,50
	52	2 913,00

Lokaler: 13 st
Garage: 26 st
P-platser: 51 st

Taxeringsvärdet är 16 011 tkr varav byggnadsvärdet är 12 306 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 2020-01-30.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - utökat till två tvättstugor 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Rasmus Nordwall	ordförande
Åke Gäfvert	vice ordförande
Amanda Gillberg	sekreterare
Niklas Larsson	ledamot
Åsa Kahlin	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Ledamöterna Åke Gäfvert och Amanda Gillberg i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Amanda Gillberg, Rasmus Nordwall, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Ingen revisor utsedd 2020. Man anlitar BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Rasmus Nordwall med Amanda Gillberg som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

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

Nytt kök i samlingslokal/övernattningslägenhet.

Aktiviteter

Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2020. *mw*

Framtida underhåll

Byte undercentral.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 53 tkr.

Årsavgifter, hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser höjs med 3% fr o m 2021-01-01.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 795	1 798	1 734	1 706	1 716
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	47	56	61	-11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	584	584	560	560	554
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	437	454	417	415	412
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	331	355	413	458	489
Likviditet i %	333	323	359	351	327
Soliditet i %	67	66	65	64	62

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	93 794	30 250	1 504 560	2 232 998	46 519
Disposition enligt stämmobeslut				46 519	-46 519
Reservering till fond för YU enl.plan			51 000	-51 000	
lanspråktagande av fond för YU			-	-	
Årets resultat					128 201
Belopp vid årets utgång	93 794	30 250	1 555 560	2 228 517	128 201

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 279 517
Årets resultat	128 201
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-51 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	2 356 718
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 356 718
Summa	2 356 718

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	1 794 744	1 798 218
Övriga rörelseintäkter	3	11 580	5 204
		<u>1 806 324</u>	<u>1 803 422</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 273 274	-1 321 762
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-287 636	-315 189
Avskrivningar	7	-118 699	-118 697
		<u>126 714</u>	<u>47 774</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20 402	20 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 915	-22 069
		<u>128 201</u>	<u>46 519</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>128 201</u>	<u>46 519</u>
Årets resultat			
		<u>128 201</u>	<u>46 519</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	128 201	46 519
Reservering till fond för yttre underhåll	-51 000	-59 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	77 201	-12 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	2 387 679	2 501 378
Inventarier	11	15 000	20 000
		<u>2 402 679</u>	<u>2 521 378</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 402 680</u>	<u>2 521 379</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	2 095
Swedbank underkonto		680 896	661 511
Övriga fordringar	12	63	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 307	58 689
		<u>745 366</u>	<u>722 358</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 200 000	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	666 400	497 311
Summa omsättningstillgångar		<u>3 611 766</u>	<u>3 419 669</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 014 446</u>	<u>5 941 048</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 794	93 794
Upplåtelseavgifter		30 250	30 250
Fond för yttre underhåll		1 555 560	1 504 560
		<u>1 679 604</u>	<u>1 628 604</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 228 517	2 232 998
Årets resultat		128 201	46 519
		<u>2 356 718</u>	<u>2 279 517</u>
Summa eget kapital		<u>4 036 322</u>	<u>3 908 121</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	666 102	718 274
		<u>666 102</u>	<u>718 274</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	298 548	317 140
Leverantörsskulder		83 939	104 435
Aktuell skatteskuld		14 892	13 890
Övriga skulder	17	35 026	21 619
Fond för inre underhåll	18	621 969	572 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	257 648	284 933
		<u>1 312 022</u>	<u>1 314 653</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 014 446</u>	<u>5 941 048</u> <i>hw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 får. 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

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 0,6 %.
Garage, 30-årig rak avskrivningsplan. Miljöstation, 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

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. *hm*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 702 524	1 702 524
Hyrer	234 204	236 674
Summa	1 936 728	1 939 198
Avsättning till fond för inre underhåll	-112 800	-108 999
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-29 184	-31 981
Summa	1 794 744	1 798 218

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 979	-
Överlåtelseavgifter	6 600	4 400
Övrigt	1	804
Summa	11 580	5 204

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmaterial och inventarier, snöröjning	51 342	48 760
Reparationer och löpande underhåll	103 728	144 835
Uppvärmning	388 111	399 557
El	214 760	199 214
Vatten	108 565	116 304
Sophämtning	38 903	36 773
Övriga avgifter	86 457	79 430
Förvaltningskostnader	147 604	157 610
Kommunal fastighetsavgift	57 252	57 252
Övrigt	76 552	82 027
Summa	1 273 274	1 321 762

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 095 kr (11 818 kr).

Not 5 Underhåll

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

mw

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	26 600	25 850
Vicevärdsarvode	46 880	46 017
Löner och övriga ersättningar	147 541	162 529
Sociala kostnader	66 615	80 793
Summa	287 636	315 189

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	3 255	3 239
Summa	3 255	3 239

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	113 699	113 697
Inventarier	5 000	5 000
Summa	118 699	118 697

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	20 402	20 814
Summa	20 402	20 814

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	18 915	22 069
Summa	18 915	22 069

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 357 778	7 357 778
-Vid årets början, mark	178 000	178 000
-Vid årets början, markanläggningar	206 822	206 822
	<u>7 742 600</u>	<u>7 742 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 241 222	-5 127 525
-Årets avskrivning enligt plan	-113 699	-113 697
	<u>-5 354 921</u>	<u>-5 241 222</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 387 679	2 501 378
Bokfört värde byggnader	2 209 679	2 323 378
Bokfört värde mark	178 000	178 000
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Summa	2 387 679	2 501 378

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 16 011 000. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	11 600 000	3 094 000	14 694 000
Lokaler	706 000	611 000	1 317 000
	<u>12 306 000</u>	<u>3 705 000</u>	<u>16 011 000</u>

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 985	55 985
-Nyanskaffningar	-	25 000
	<u>80 985</u>	<u>80 985</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 985	-55 985
-Årets avskrivning enligt plan	-5 000	-5 000
	<u>-65 985</u>	<u>-60 985</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 000	20 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	63	63
Summa	63	63

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	12 187	12 027
Länsförsäkringar	39 348	33 677
Securitas	6 668	6 300
Bahnhof	-	862
Ränteintäkter	5 104	5 823
Summa	63 307	58 689

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2020-08-31--2021-08-30	1 700 000	1 700 000
Bunden placering	0,70%	2020-09-04--2021-09-03	500 000	500 000
Summa			2 200 000	2 200 000

Not 15 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Företagskonto	664 400	495 311
Handkassa	2 000	2 000
Summa	666 400	497 311

Not 16 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Löptid</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	1,86%	2023-01-30	2023-01-30	246 376	264 968
Stadshypotek	1,86%	2022-12-01	2022-12-01	142 172	143 824
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	246 376	264 968
Stadshypotek	1,85%	2022-10-30	2022-10-30	83 350	96 686
Stadshypotek	2,11%	2021-01-30	2021-01-30	246 376	264 968
				964 650	1 035 414
Avgår kortfristig del				-298 548	-317 140
Summa				666 102	718 274

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	666 102	718 274
Kortfristig del exklusive amorteringar	227 784	246 376
Amorteringar nästa år	70 764	70 764
	964 650	1 035 414

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	283 000	283 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	610 800	681 600

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

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 064 700	3 064 700
Varav i eget förvar	-38 150	-38 150
	3 026 550	3 026 550

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	11 726	5 143
Arbetsgivaravgift	12 212	5 388
Mervärdesskatt	11 088	11 088
Summa	35 026	21 619

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	572 636	523 628
Årets avsättning	112 800	108 998
Uttag under året	-63 467	-59 990
Belopp vid årets utgång	621 969	572 636

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 700	11 980
Olle Pallman	-	25 000
Luleå Energi	3 986	-
Redovisning handkassa	-	13 817
Semesterlöneskuld inkl sociala avgifter	18 600	33 800
Upplupna räntor	2 726	2 929
Löneskatt	3 385	1 689
Förskottsbetalda avgifter/hyror	216 251	195 718
Summa	257 648	284 933 <i>hm</i>

Underskrifter

Karlskoga 2021- 03-31



Rasmus Nordwall



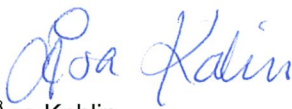
Åke Gäfvert



Amanda Gillberg



Niklas Larsson



Åsa Kahlin

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



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga, org.nr. 776400-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Örebro den 9 / 4 2021


Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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.