

Årsredovisning för
HSB brf Centrum i Karlskoga
776400-0951

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Centrum i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Roger Sjöborg. Samhall sköter den yttre och inre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 8, Kungsörnen 9, Korpen 1, Korpen 2, Kråkan 8, Kråkan 9 byggdes år 1941-42.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Hotellgatan 3 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B, Bergsmansgatan 10 A-B.

Föreningens 74 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	12	469,00
2 rok	23	1 247,00
3 rok	38	2 820,50
4 rok	1	99,50
	74	4 636,00

Lokaler: 30 st
Garage: 4 st
P-platser: 57 st

Taxeringsvärdet är 34 470 tkr varav byggnadsvärdet är 25 147 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 under september 2019. *mw*

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1980 - Fönsterbyten
1990 - Stamreovering
1995 - Nya tak
2000 - Nya dräneringar
2005 - Balkonger
2013 - Nya tvättstugor
2013 - Bastu och gym-lokal
2015 - Dränering fastighet
2015 - Skorstenar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Bo Einarsson	ordförande
Ulf Hane	vice ordförande
Dan Höijer Stagnell	sekreterare
Stefan Nilsson	ledamot
Johan Waern	ledamot
Ingrid Jonsson	ledamot
Lennart Larsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Bo Einarsson, Stefan Nilsson och Ulf Hane.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Einarsson, Ulf Hane, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Ann-Christine Carlsson, samt BoRevision.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ulf Hane och ersättare Bo Einarsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Sjövall Waern. *mw*

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 2019.

Årets underhåll

Renovering affärslokal.
Dagvatten reparation.
Bytt undercentral.
Målning grund samt järnstaket.

Aktiviteter

Budgetkonferens, 2 deltog.
Medlemsmöte angående värme mm.
Förvaltarkonferens Loka.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes 2019-01-01 med 1 %.

Framtida underhåll

Byte av entrédörrar.
Belysning trapphus samt entré.
ordningsställande av parkeringsytor.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 134 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas höjas 2020-01-01 med 1 %. *lw*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 732	3 713	3 775	3 705	3 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	-52	254	449	320	241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	584	579	573	564	552
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	520	588	550	582	549
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 269	1 948	1 998	2 047	2 096
Likviditet i % *	289	134	136	91	56
Soliditet i % **	14	15	14	10	7

* 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	188 847	133 570	1 056 389	220 385	253 517
Disposition enligt stämmobeslut				253 517	-253 517
Reservering till fond för YU enl.plan			118 000	-118 000	
lanspråktagande av fond för YU			-759 911	759 911	
Årets resultat					-51 726
Belopp vid årets utgång	188 847	133 570	414 478	1 115 813	-51 726

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	473 902
Årets resultat	-51 726
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-118 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	759 911
Summa till stämmans förfogande	1 064 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	564 087
	1 064 087

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. [ww](#)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 732 068	3 713 405
Övriga rörelseintäkter	3	26 480	11 059
		<u>3 758 548</u>	<u>3 724 464</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-2 410 901	-2 725 641
Periodiskt underhåll	5	-759 911	-74 332
Personalkostnader	6	-128 857	-141 239
Avskrivningar	7	-337 847	-337 845
Rörelseresultat		<u>121 032</u>	<u>445 407</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 174	4 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-182 932	-196 334
Resultat efter finansiella poster		<u>-51 726</u>	<u>253 517</u>
Årets resultat		<u>-51 726</u>	<u>253 517</u>


Tilläggsupplysning

Årets resultat	-51 726	253 517
Reservering till fond för yttre underhåll	-118 000	-121 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	759 911	74 332
Resultat efter fondförändring	590 185	206 849 <i>hw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 648 150	9 965 873
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	161 000	181 125
Inventarier	12	-	-
		<u>9 809 150</u>	<u>10 146 998</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 809 151</u>	<u>10 146 999</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 136	89 164
Swedbank underkonto		807 891	1 305 007
Övriga fordringar	13	289	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 724	62 393
		<u>886 040</u>	<u>1 456 665</u>
Kassa och bank	15	2 582 486	515 912
Summa omsättningstillgångar		<u>3 468 526</u>	<u>1 972 577</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 277 677</u>	<u>12 119 576</u> <i>mm</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 847	188 847
Upplåtelseavgifter		133 570	133 570
Fond för yttre underhåll		414 478	1 056 389
		<u>736 895</u>	<u>1 378 806</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 813	220 385
Årets resultat		-51 726	253 517
		<u>1 064 087</u>	<u>473 902</u>
Summa eget kapital		<u>1 800 982</u>	<u>1 852 708</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 013 855	3 831 692
		<u>7 013 855</u>	<u>3 831 692</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 507 000	5 201 459
Leverantörsskulder		214 905	192 510
Skatteskulder		19 684	13 472
Övriga skulder	17	27 610	47 002
Fond för inre underhåll	18	357 728	374 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	335 913	605 879
		<u>4 462 840</u>	<u>6 435 176</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 277 677</u>	<u>12 119 576</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 BFAR 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 0,98 %. Avskrivning på sophus sker enligt en rak 20-årig avskrivningsplan. Avskrivning på anpassning av restauranglokal sker enligt en rak 15-årig avskrivningsplan. Avskrivning på dränering samt inklädnad av skorstenar med plåt sker enligt en rak 45-årig avskrivningsplan. Avskrivning på nya garagedörrar sker enligt en rak 20-årig avskrivningsplan.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på Styrssystem värme (Bastech samt EcoGuard) sker enligt en rak 10-årig plan.

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.ww

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 709 276	2 682 372
Hyror	1 168 448	1 134 824
Elavgifter	45 098	44 149
Summa	3 922 822	3 861 345
Avsättning till fond för inre underhåll	-72 300	-69 698
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-118 454	-78 242
Summa	3 732 068	3 713 405

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	6 272
Återvunna, tidigare avskrivna hyres- o avgiftsfordringar	18 649	-
Överlåtelseavgift	5 500	3 300
Övrigt	2 331	1 487
Summa	26 480	11 059

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	344 294	414 129
Reparationer och löpande underhåll	290 781	324 809
Uppvärmning	695 959	840 000
El	296 930	301 351
Vatten	176 329	234 173
Sophämtning	66 019	68 822
Övriga avgifter	100 648	96 369
Förvaltningskostnader	193 663	186 760
Kommunal fastighetsavgift	150 100	129 340
Övrigt	96 178	129 888
Summa	2 410 901	2 725 641

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 498 kr (9 250 kr). [lwv](#)

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	759 911	74 332
Summa	759 911	74 332

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 650	43 060
Vicevärdsarvode	55 170	53 344
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 450	3 300
Löner och övriga ersättningar	5 500	17 450
Sociala kostnader	20 087	24 085
Summa	128 857	141 239

Inga anställda fanns under året.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	317 722	317 720
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 125	20 125
Summa	337 847	337 845

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter, kortfr placering	5 027	4 444
Ränteintäkter, KFM	4 962	-
Ränteintäkter, skattekonto	185	-
Summa	10 174	4 444

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader skulder	182 583	196 334
Räntekostnader, skattekonto	349	-
Summa	182 932	196 334

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 695 551	22 618 051
-Nyanskaffningar, byggnad	-	77 500
-Vid årets början, mark	90 300	90 300
	<u>22 785 851</u>	<u>22 785 851</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 819 979	-12 502 258
-Årets avskrivning enligt plan	-317 722	-317 720
	<u>-13 137 701</u>	<u>-12 819 978</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 648 150	9 965 873
Bokfört värde byggnader	9 557 850	9 875 573
Bokfört värde mark	90 300	90 300
Summa	9 648 150	9 965 873

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 34 470 000. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	21 000 000	6 800 000	27 800 000
Lokaler	4 147 000	2 523 000	6 670 000
	<u>25 147 000</u>	<u>9 323 000</u>	<u>34 470 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 250	-
-Nyanskaffningar	-	201 250
	<u>201 250</u>	<u>201 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 125	-
-Årets avskrivning enligt plan	-20 125	-20 125
	<u>-40 250</u>	<u>-20 125</u>
Redovisat värde vid årets slut	161 000	181 125

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 200	99 200
-Avyttringar och utrangeringar	-7 495	-
	<u>91 705</u>	<u>99 200</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-99 200	-99 200
-Avyttringar och utrangeringar	7 495	-
	<u>-91 705</u>	<u>-99 200</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

-mw

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	289	101
Summa	289	101

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	11 718	11 586
Länsförsäkringar	55 466	49 388
Security Bevakning	1 540	1 419
Summa	68 724	62 393

Not 15 Kassa och bank

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Handkassa	848	697
Företagskonto	2 581 638	515 215
Summa	2 582 486	515 912

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,99%	2020-01-30	2020-01-30	566 459	577 568
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 268 070	1 307 390
Stadshypotek	2,20%	2020-03-04	2020-03-04	94 213	95 417
Stadshypotek	1,65%	2023-03-30	2023-03-30	942 500	952 500
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	945 000	955 000
Stadshypotek	1,61%	2024-10-30	2024-10-30	1 700 000	-
Swedbank Hypotek	1,615%	2020-02-28	2020-02-28	1 538 500	1 538 500
Swedbank Hypotek	2,38%	2020-10-23	2020-10-23	1 129 344	1 180 676
Swedbank Hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	1 142 177	1 180 676
Swedbank Hypotek	1,85%	2021-02-25	2021-02-25	1 194 592	1 245 424
				10 520 855	9 033 151
Avgår kortfristig del				-3 507 000	-5 201 459
Summa				7 013 855	3 831 692
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				7 013 855	3 831 692
Kortfristig del exklusive amorteringar				3 261 168	4 972 627
Amorteringar nästa år				245 832	228 832
				10 520 855	9 033 151
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				983 328	915 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				9 291 695	7 888 991

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. *hw*

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 750 850	12 750 850
Varav i eget förvar	-	-
	12 750 850	12 750 850

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	1 407	15 394
Arbetsgivaravgift	479	13 731
Mervärdesskatt	25 724	17 877
Summa	27 610	47 002

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	374 854	349 577
Årets avsättning	72 300	69 698
Uttag under året	-89 426	-44 421
Belopp vid årets utgång	357 728	374 854

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 482	9 247
Söderbergs Åkeri	2 658	12 715
Upplupna räntor	27 544	17 145
Förskottsbetalda avgifter/hyror	275 246	273 719
Förtroendevald revisor	-	3 117
Bravida	14 041	24 000
Karlskoga Energi & Miljö, fjärrvärme	-	265 936
Luleå Energi	6 942	-
Summa	335 913	605 879

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har installerat VVX i början av 2020 till en kostnad på ca 587 000 kr inkl moms. *hw*

Underskrifter

Karlskoga 2020-~~04~~ 20



Bo Einarsson



Ulf Hane



Dan Höijer Stagnell



Stefan Nilsson



Johan Waern



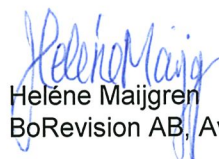
Lennart Larsson




Ingrid Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-~~04~~ 05

Ann-Christine Carlsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Karlskoga, org.nr. 776400-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Karlskoga för år 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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 Centrum i Karlskoga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Karlskoga den 5 15 2020



Heléne Mailgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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.