

Årsredovisning för

HSB brf Dovhjorten i Karlskoga

716411-5813

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dovhjorten 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 Ann-Katrine Hedgren tom 2019-10-31, Roland Söder 2019-11-01--2019-12-31. Fastighetsskötare har varit Roland Söder t o m 2019-10-31, Raimo Kristo 2019-11-01--2019-12-31. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastigheter

Föreningens fastighet Dovhjorten1 byggdes år 1952-54. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 19 trapphus med adresserna Hallänningsgatan 5 A-B, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B och 23.

Föreningens 150 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	36	1 440,00
2 r o k	73	4 217,50
3 r o k	38	2 710,50
4 r o k	3	263,00
	150	8 631,00

Lokaler: 22 st
Garage: 63 st
P-platser: 89 st

Taxeringsvärdet är 50 852 tkr varav byggnadsvärdet är 40 268 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 2019-09-12.

Energideklaration är utförd 2019. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 151 (151) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 23 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ann-Katrin Hedgren	ordförande
Robin Jarl	vice ordförande
Anders Nektå	ledamot
Jennifer Rosengren	ledamot
Gunilla Funcke	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Björn Alexandersson	suppleant
Malin Hermansson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Ann-Katrin Hedgren och suppleanterna Björn Alexandersson och Malin Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann-Katrin Hedgren, Robin Jarl, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB. Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ann-Katrin Hedgren med Robin Jarl som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kent Carlsson. 

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.

Föreningsstämman beslutade 2019-06-03 genom sluten omröstning att inte bevilja 5 st ledamöter ansvarsfrihet på grund av feltecknade avtal för telefon- och internetabonnemang under 2018. Den nya styrelsen som valdes på stämman håller i frågan, för att säkerställa att det inte kommer att ske igen.

Årets underhåll

Tvättmaskin i hus nr 17
Reparation av källartrappor.
Bytt styrenheter i hus nr 15 och 17

Aktiviteter

Deltar på de kurser och informationsträffar som HSB Karlskoga Degerfors kallar till.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 5%. Hyrorna var oförändrade under 2019.

Framtida underhåll

Målning av entrétak och balkonger.
Hissbyte i hus 19A

Budget för år 2020

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 670 tkr.

Årsavgifterna höjs 2020-01-01 med 1,4%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2020. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 564	7 254	7 258	7 247	7 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	675	398	426	-252	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	808	769	769	769	754
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	440	419	420	414	409
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 925	3 991	4 056	4 122	4 187
Likviditet i % *	236	191	152	113	102
Soliditet i % **	13	12	11	9	10

* 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	2 263 188	129 718	227 240	1 763 406	398 389
Disposition enligt stämmobeslut			500 000	-101 611	-398 389
Reservering till fond för YU enl.plan			690 000	-690 000	
Anspråktagande av fond för YU			-117 944	117 944	
Årets resultat					675 100
Belopp vid årets utgång	2 263 188	129 718	1 299 296	1 089 739	675 100

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 661 795
Årets resultat	675 100
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-690 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	117 944
Summa till stämmans förfogande	1 764 839
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 764 839
Summa	1 764 839

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	7 563 625	7 254 156
Övriga rörelseintäkter	3	27 306	18 534
		<u>7 590 931</u>	<u>7 272 690</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-3 795 313	-3 619 999
Underhåll	5	-117 944	-260 885
Personalkostnader	6	-1 152 653	-1 086 768
Avskrivningar	7	-1 154 495	-1 154 490
Rörelseresultat		<u>1 370 525</u>	<u>1 150 546</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 803	24 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-723 228	-776 742
Resultat efter finansiella poster		<u>675 100</u>	<u>398 389</u>
Årets resultat		<u>675 100</u>	<u>398 389</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	675 100	398 389
Reservering till fond för yttre underhåll	-690 000	-280 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	117 944	260 885
Resultat efter fondförändring	103 044	379 274

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	35 186 194	36 340 689
Inventarier	11	-	-
		<u>35 186 194</u>	<u>36 340 689</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 186 195</u>	<u>36 340 690</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 721	18 358
Swedbank underkonto		1 313 987	1 291 057
Övriga fordringar	12	240	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169 339	152 184
		<u>1 486 287</u>	<u>1 461 718</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 400 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>	15	2 337 119	1 016 282
Summa omsättningstillgångar		<u>6 223 406</u>	<u>4 878 000</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 409 601</u>	<u>41 218 690</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 263 188	2 263 188
Upplåtelseavgifter		129 718	129 718
Fond för yttre underhåll		1 299 296	227 240
		<u>3 692 202</u>	<u>2 620 146</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 089 739	1 763 406
Årets resultat		675 100	398 389
		<u>1 764 839</u>	<u>2 161 795</u>
Summa eget kapital		<u>5 457 041</u>	<u>4 781 941</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	23 580 172	22 235 747
		<u>23 580 172</u>	<u>22 235 747</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 297 562	12 207 511
Leverantörsskulder		409 538	376 122
Aktuell skatteskuld		40 179	2 581
Övriga skulder	17	226 615	208 783
Fond för inre underhåll	18	665 073	663 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	733 421	742 071
		<u>12 372 388</u>	<u>14 201 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 409 601</u>	<u>41 218 690</u>

Handwritten signature

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 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 2,2 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, garage rak avskrivningsplan 30 år.

Markanläggningar

Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 970 584	6 638 424
Hyrer	465 398	482 594
Elavgifter	237 366	234 650
Summa	7 673 348	7 355 668
 Avsättning till fond för inre underhåll	 -98 799	 -95 298
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-10 924	-6 214
Summa	7 563 625	7 254 156

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	10 409
Överlåtelseavgifter	24 200	7 700
Ersättning sjuklönekostnader	2 424	-
Övrigt	682	425
Summa	27 306	18 534

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	117 792	222 295
Reparationer och löpande underhåll	327 974	255 318
Uppvärmning	1 274 747	1 267 244
El	617 584	572 507
Vatten	377 432	373 548
Sophämtning	97 913	91 259
Övriga avgifter	253 728	218 635
Förvaltningskostnader	313 234	270 387
Kommunal fastighetsavgift	172 520	126 050
Övrigt	242 389	222 756
Summa	3 795 313	3 619 999

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 31 354 kr (13 863 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	117 944	260 885
Summa	117 944	260 885

*U
2020*

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	43 478	36 085
Vicevärdsarvode	94 609	95 242
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 355	2 264
Löner och övriga ersättningar	557 759	533 320
Sociala kostnader	254 490	238 639
Uttagsskatt	199 962	181 218
Summa	1 152 653	1 086 768

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Anställda	1,5	1,5
Totalt	1,5	1,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	11 819	12 597
Summa	11 819	12 597

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 136 120	1 136 115
Markanläggningar	18 375	18 375
Summa	1 154 495	1 154 490

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	27 803	24 585
Summa	27 803	24 585

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	723 144	776 713
Räntekostnader, skattekonto	84	29
Summa	723 228	776 742

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	51 182 492	51 182 492
-Vid årets början, mark	1 765 375	1 765 375
-Vid årets början, markanläggning	183 750	183 750
	<u>53 131 617</u>	<u>53 131 617</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 790 928	-15 636 438
-Årets avskrivning enligt plan	-1 154 495	-1 154 490
	<u>-17 945 423</u>	<u>-16 790 928</u>
Redovisat värde vid årets slut	35 186 194	36 340 689
Bokfört värde byggnader	33 292 194	34 428 314
Bokfört värde mark	1 765 375	1 765 375
Bokfört värde markanläggning	128 625	147 000
Summa	35 186 194	36 340 689

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 50 852 000 (kr 36 685 000). Värdeår 1972.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	39 000 000	9 000 000	48 000 000
Lokaler	1 268 000	1 584 000	2 852 000
	<u>40 268 000</u>	<u>10 584 000</u>	<u>50 852 000</u>

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 846	465 846
	<u>465 846</u>	<u>465 846</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-465 846	-465 846
	<u>-465 846</u>	<u>-465 846</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	240	119
Summa	240	119

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	29 606	28 975
Länsförsäkringar	90 063	81 987
Securitas	11 209	10 718
Fora	2 922	-
Merförbrukning el	15 700	13 142
Försäkringskassan, ersättning sjuklönekostnader	2 424	-
Ränteintäkter	17 415	17 362
Summa	169 339	152 184

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80 %	2019-03-02--2020-03-01	300 000	300 000
Bunden placering	0,80 %	2019-01-22--2020-01-21	800 000	800 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-15--2020-03-14	300 000	300 000
Bunden placering	0,80%	2019-01-24--2020-01-23	1 000 000	1 000 000
Summa			2 400 000	2 400 000

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	2 337 119	1 016 282
Summa	2 337 119	1 016 282

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 785 628	1 815 308
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	5 666 278	5 734 342
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	2 937 893	2 969 569
Stadshypotek	2,11%	2020-09-30	2020-09-30	5 854 152	5 920 488
Stadshypotek	1,92%	2020-03-13	2020-03-13	1 668 000	1 751 200
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	2 423 905	2 479 309
Stadshypotek	2,63%	2023-10-30	2023-10-30	2 401 805	2 460 745
Stadshypotek	2,110%	2020-02-13	2020-02-13	2 418 410	2 477 398
Stadshypotek	2,06%	2022-10-30	2022-10-30	2 763 971	2 809 531
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 889 299	1 912 099
Stadshypotek	1,67%	2021-09-30	2021-09-30	2 937 893	2 969 569
Stadshypotek	2,05%	2021-12-30	2021-12-30	186 500	188 500
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	944 000	955 200
				33 877 734	34 443 258
Avgår kortfristig del				-10 297 562	-12 207 511
Summa				23 580 172	22 235 747

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	23 580 172	22 235 747
Kortfristig del exklusive amorteringar	9 732 038	11 641 987
Amorteringar nästa år	565 524	565 524
	33 877 734	34 443 258

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 262 000	2 262 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	31 050 000	31 616 000

Lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. 

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 143 000	45 143 000
Varav i eget förvar	-	-
	45 143 000	45 143 000

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	10 860	11 907
Arbetsgivaravgift	15 793	15 658
Uttagsskatt	199 962	181 218
Summa	226 615	208 783

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	663 934	650 717
Årets avsättning	98 799	95 298
Uttag under året	-97 660	-82 081
Belopp vid årets utgång	665 073	663 934

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 210	13 858
Söderbergs Åkeri	963	-
Mingla	-	1 250
Brickegarden växter	750	-
Polygon	14 671	-
Upplupna räntor	62 453	58 571
Löneskatt	5 060	5 516
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	52 700	85 900
Förskottsbetalda avgifter/hyror	582 614	576 976
Summa	733 421	742 071

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hissbyte i hus 19 A under år 2020. Beräknad kostnad 550 000 kr. *Reu*

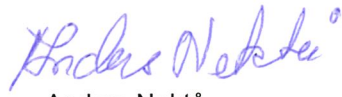
Underskrifter

Karlskoga 2020-04-27


Ann-Katrin Hedgren

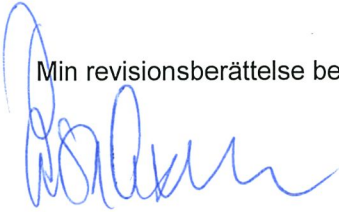

Robin Jarl


Jennifer Rosengren


Anders Nektå


Gunilla Funcke

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-05-18



Åsa Axell
BoRevision 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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Dovhjorten i Karlskoga, org.nr. 716411-5813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dohjorten i Karlskoga för år 2019.

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 2019 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 revisorssed 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.

Alex

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 Dovhjorten i Karlskoga för år 2019 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 överträdelse 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.

Karlskoga den 18 / 5 2020

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor