

Årsredovisning för

HSB brf Elefanten i Karlskoga

716411-6159

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elefanten 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. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Anneli Karlsson t o m 2019-06-30. Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Olssons Städ sköter om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-31.

Fastigheter

Föreningens fastighet Elefanten 3 byggdes år 1982 - 1983.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Västra Rävåsgatan 2, 4 A - B, Bregårdsgatan 33 A - B.

Föreningens 49 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	12	737
3 r o k	19	1 555
4 r o k	18	1 797
	49	4 089

P-platser: 16 st

I föreningen finns inga egna garage men tillgång till 32 st hyrda garage.

Taxeringsvärdet är 28 800 tkr varav byggnadsvärdet är 22 800 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-09. Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - 2016 Förnyade planteringar
2010 - Ommålning fönster
2015 - Rengöring fasader
2017 - Ommålning och omplåtning fönster
2017 - Byte torktumlare och torkskåp
2017 - Byte tvillingpump i UC
2018-2019 Ventilationsbyte *mw*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Inga Eriksson	ordförande
Ulrica Wennberg	vice ordförande
Annelie Karlsson	sekreterare
Lola Seiver	ledamot
Mats Karlsson	ledamot
Marita Svedjelund	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inga Eriksson, Annelie Karlsson och Lola Seiver.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga Eriksson, Ulrica Wennberg, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Lena Hagenblad samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Inga Eriksson med Ulrica Wennberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Margareta Finnsberg sammankallande (avgick 2019-07-14) och Christer Karlsson. *hw*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årets underhåll

Ventilationsbyte (2018-2019)
Spolning av avloppsstammar
OVK-besiktning
Energideklaration

Aktiviteter

Vårstädning 2019-05-04
Sommarfest 2019-08-16
Budgetkonferens 2019-11-05
Julkaffe 2019-12-18

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 1%.

Framtida underhåll

2021 - Byte värmeväxlare
2022 - Byte tvättmaskiner
2022 - Omasfaltering

Budget för år 2020

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 124 tkr.

Årsavgifterna höjs 2020-01-01 med 1%. Garage höjs med 5 kronor från 315 kronor till 320 kronor. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 293	3 269	3 241	3 222	3 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	394	300	71	-101	220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	792	785	777	769	762
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	406	452	409	435	410
Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad	3 318	3 391	3 465	3 539	3 612
Likviditet i % *	164	185	262	258	278
Soliditet i % **	30	27	27	26	27

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 010	3 853 782	847 375	299 710
Disposition enligt stämmobeslut			299 710	-299 710
Reservering till fond för YU enl.plan		123 000	-123 000	
lanspråktagande av fond för YU		-111 238	111 238	
Årets resultat				393 845
Belopp vid årets utgång	1 022 010	3 865 544	1 135 323	393 845

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 147 085
Årets resultat	393 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-123 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	111 238
Summa till stämmans förfogande	1 529 168

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 529 168
-------------------------	-----------

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

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	3 293 266	3 268 540
Övriga rörelseintäkter	3	365 292	339 323
		<u>3 658 558</u>	<u>3 607 863</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 660 587	-1 847 659
Underhåll	5	-111 238	-150 991
Personalkostnader	6	-793 949	-748 364
Avskrivningar	7	-366 349	-294 551
Övriga rörelsekostnader	8	-80 675	-
Rörelseresultat		<u>645 760</u>	<u>566 299</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23 405	30 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-275 320	-297 479
Resultat efter finansiella poster		<u>393 845</u>	<u>299 710</u>
Årets resultat		<u>393 845</u>	<u>299 710</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	393 845	299 710
Reservering till fond för yttre underhåll	-123 000	-122 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	111 238	150 991
Resultat efter fondförändring	382 083	328 701

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	18 432 059	16 579 906
Pågående nyanläggningar	12	-	874 796
Inventarier	13	-	-
		<u>18 432 059</u>	<u>17 454 702</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 432 060</u>	<u>17 454 703</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 967	1 100
Swedbank underkonto		20 496	596 743
Aktuell skattefordran		1 488	-
Övriga fordringar	14	40 975	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	162 324	314 993
		<u>241 250</u>	<u>912 933</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	2 500 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	453 835	720 897
Summa omsättningstillgångar		<u>3 195 085</u>	<u>4 633 830</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 627 145</u>	<u>22 088 533</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 022 010	1 022 010
Fond för yttre underhåll		3 865 544	3 853 782
		<u>4 887 554</u>	<u>4 875 792</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 135 323	847 375
Årets resultat		393 845	299 710
		<u>1 529 168</u>	<u>1 147 085</u>
Summa eget kapital		<u>6 416 722</u>	<u>6 022 877</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 919 806	11 248 253
		<u>8 919 806</u>	<u>11 248 253</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 647 133	2 619 486
Leverantörsskulder		200 992	871 364
Aktuell skatteskuld		-	2 609
Övriga skulder	19	218 037	168 106
Fond för inre underhåll	20	737 912	687 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	486 543	468 749
		<u>6 290 617</u>	<u>4 817 403</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 627 145</u>	<u>22 088 533</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 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 1,8 %.

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	3 240 348	3 208 224
Hyrer	145 410	144 420
Elavgifter	41 008	43 934
Summa	3 426 766	3 396 578
 Avsättning till fond för inre underhåll	-120 800	-116 499
Hysesbortfall p-platser	-12 700	-11 539
Summa	3 293 266	3 268 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utförda tjänster fastighetsskötsel	321 851	332 831
Återbäring Länsförsäkringar	-	4 275
Överlåtelseavgifter	2 200	2 200
Ersättning sjuklönekostnader	40 791	-
Övriga intäkter	450	17
Summa	365 292	339 323

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	133 532	154 754
Kostnader för utförda tjänster	24 891	39 073
Reparationer och löpande underhåll	248 240	258 317
Uppvärmning	377 213	458 376
El	203 463	308 545
Vatten	98 804	91 982
Sophämtning	45 675	38 822
Övriga avgifter	140 538	138 603
Förvaltningskostnader	119 100	113 384
Kommunal fastighetsavgift	67 473	65 513
Övrigt	201 658	180 290
Summa	1 660 587	1 847 659

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 332 kr (9 097 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	111 238	150 991
Summa	111 238	150 991

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	59 700	26 715
Vicevärdsarvode	27 120	52 668
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 300	1 285
Löner och övriga ersättningar	442 318	408 812
Sociala kostnader	170 772	169 459
Uttagsskatt	92 739	89 425
Summa	793 949	748 364

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	1,0	1,0
Totalt	1,0	1,0

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Fastigo	8 654	9 594
Summa	8 654	9 594

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	366 349	294 551
Summa	366 349	294 551

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utrangering ventilation	80 675	-
Summa	80 675	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	23 405	30 890
Summa	23 405	30 890

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	275 320	297 479
Summa	275 320	297 479

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	18 778 643	18 778 643
-Nyanskaffningar, byggnad	1 424 381	-
-Överföring från pågående nyanläggningar	874 796	-
-Utrangeringar, byggnad	-295 345	-
-Vid årets början, markanläggningar	21 750	21 750
-Vid årets början, mark	2 981 000	2 981 000
	23 785 225	21 781 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 201 487	-4 906 936
-Årets avskrivning enligt plan	-366 349	-294 551
-Utrangeringar, byggnad	214 670	-
	-5 353 166	-5 201 487
Redovisat värde vid årets slut	18 432 059	16 579 906
Bokfört värde byggnader	15 451 059	13 598 906
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Bokfört värde mark	2 981 000	2 981 000
Summa	18 432 059	16 579 906

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 28 800 000 kr (26 000 000 kr). Värdeår 1983.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	22 800 000	6 000 000	28 800 000
	22 800 000	6 000 000	28 800 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	874 796	-
Investeringar	-	874 796
Omklassificeringar	-874 796	-
Redovisat värde vid årets slut	-	874 796

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	889 797	889 797
	889 797	889 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-889 797	-889 797
	-889 797	-889 797
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	40 975	97
Summa	40 975	97

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	26 954	26 717
Länsförsäkringar	37 268	33 664
Telenor	-	550
Luleå Energi	-	84 081
T. Henriksens Fastighets AB	31 080	30 660
Fastighetsanställdas förbund	90	-
Merförbrukning el	38 687	41 300
Intäkter för utförda tjänster	13 700	81 705
Ränteintäkter	14 545	16 316
Summa	162 324	314 993

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering			-	200 000
Bunden placering	0,80 %	2019-03-08--2020-03-07	900 000	900 000
Bunden placering	0,80 %	2019-09-08--2020-09-07	600 000	900 000
Bunden placering	0,80%	2019-02-08--2020-02-07	1 000 000	1 000 000
Summa			2 500 000	3 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	453 835	720 897
Summa	453 835	720 897

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 386 186	1 403 186
Stadshypotek	1,70%	2020-03-04	2020-03-04	932 500	942 500
Stadshypotek	1,70%	2021-07-30	2021-07-30	1 288 671	1 324 863
Swedbank Hyp	2,05%	2020-04-24	2020-04-24	1 653 875	1 704 375
Swedbank Hyp	1,842%	2022-04-25	2022-04-25	1 653 875	1 704 375
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	1 500 000	1 580 000
Stadshypotek	2,02%	2022-03-01	2022-03-01	1 897 110	1 917 454
Stadshypotek	2,63%	2023-10-30	2023-10-30	1 415 000	1 432 000
Stadshypotek	1,93%	2020-06-01	2020-06-01	1 839 722	1 858 986
				13 566 939	13 867 739
Avgår kortfristig del				-4 647 133	-2 619 486
Summa				8 919 806	11 248 253
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				8 919 806	11 248 253
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 346 333	2 318 686
Amorteringar nästa år				300 800	300 800
				13 566 939	13 867 739
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 203 200	1 203 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				12 063 000	12 364 000

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	20 530 000	20 530 000
Varav i eget förvar	-	-
	20 530 000	20 530 000

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	14 274	8 742
Arbetsgivaravgift	12 882	10 245
Mervärdesskatt	98 142	59 694
Uttagsskatt	92 739	89 425
Summa	218 037	168 106

Not 20 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	687 089	650 242
Årets avsättning	120 800	116 499
Uttag under året	-69 977	-79 652
Belopp vid årets utgång	737 912	687 089

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 900	14 206
ICA Maxi	1 767	-
Upplupna räntor	34 124	33 663
Arvode föreningsvald revisor	1 300	-
Löneskatt	4 514	4 350
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	118 000	108 400
Förskottsbetalda avgifter/hyror	314 938	308 130
Summa	486 543	468 749

Underskrifter

Karlskoga 2020-04-23


Inga Eriksson


Ulrica Wennberg


Annelie Karlsson


Lola Seiver


Mats Karlsson


Marita Svedjelund


Sixten Österlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-23
Och avviker från standardutformningen


Lena Hagenblad
Av föreningen vald revisor


Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Elefanten i Karlskoga, org.nr. 716411-6159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elefanten 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Elefanten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra att omfattningen av föreningens externa verksamhet avseende fastighetsskötseln innebär en överträdelse av ändamålsparagrafen i föreningens stadgar

Karlskoga den 23/4 2020


Heléne Mållgren

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. Föreningstämman 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.