

Årsredovisning för

# HSB brf Elefanten i Karlskoga

716411-6159

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



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

## Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elefanten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karlskoga.

### Förvaltning

Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Olssons Städ sköter om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-10. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

### 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        |
|         | <b>49</b>  | <b>4 089</b> |

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.

Energideklaration är utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-03. 

### **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  
2019 - Spolning avloppsstammar  
2019 - OVK besiktning

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse 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 Ulrica Wennberg, Marita Svedjelund samt Mats Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga Eriksson, Lola Seiver, 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 Lola Seiver som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Monica Danielsson. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

### Årets underhåll

Ommålning blå ytterdörrar.  
Ombyggnad tre soprum till miljörum med sopsortering.

### Aktiviteter

Sommarfest 2020-06-27  
Kräftskiva 2020-08-22  
Invigning av miljörum 2020-10-06

### Årsavgifter och hyror

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

### Framtida underhåll

2021 - Byte värmeväxlare och undercentral  
2022 eller senare - Byte tvättmaskiner  
2022 eller senare - Omasfaltering

### Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 159 tkr.

Årsavgifterna höjs 2021-01-01 med 1%. Garage och p-platser höjs med 1,5%. *hm*

## Flerårsöversikt

|                                          | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 3 324 | 3 293 | 3 269 | 3 241 | 3 222 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | 509   | 394   | 300   | 71    | -101  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm      | 800   | 792   | 785   | 777   | 769   |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 426   | 406   | 452   | 409   | 435   |
| Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad        | 3 244 | 3 318 | 3 391 | 3 465 | 3 539 |
| Likviditet i % *                         | 204   | 164   | 185   | 262   | 258   |
| Soliditet i % **                         | 32    | 30    | 27    | 27    | 26    |

\* 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-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>Resultat |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 1 022 010        | 3 865 544           | 1 135 323              | 393 845           |
| Disposition enligt stämmobeslut       |                  |                     | 393 845                | -393 845          |
| Reservering till fond för YU enl.plan |                  | 124 000             | -124 000               |                   |
| Anspråktagande av fond för YU         |                  | -52 188             | 52 188                 |                   |
| Årets resultat                        |                  |                     |                        | 508 844           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>        | <b>1 022 010</b> | <b>3 937 356</b>    | <b>1 457 356</b>       | <b>508 844</b>    |

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                 | Belopp i kr      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>   |                  |
| Balanserat resultat                                             | 1 529 168        |
| Årets resultat                                                  | 508 844          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -124 000         |
| Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 52 188           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                           | <b>1 966 200</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 966 200 |
|-------------------------|-----------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2          | 3 323 590                         | 3 293 266                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 243 238                           | 365 292                           |
|                                            |            | <u>3 566 828</u>                  | <u>3 658 558</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -1 741 872                        | -1 660 587                        |
| Underhåll                                  | 5          | -52 188                           | -111 238                          |
| Personalkostnader                          | 6          | -661 777                          | -793 949                          |
| Avskrivningar                              | 7          | -366 350                          | -366 349                          |
| Övriga rörelsekostnader                    | 8          | -                                 | -80 675                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <u>744 641</u>                    | <u>645 760</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 9          | 21 457                            | 23 405                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10         | -257 254                          | -275 320                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <u>508 844</u>                    | <u>393 845</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <u>508 844</u>                    | <u>393 845</u>                    |

## Tilläggsupplysning

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                              | 508 844        | 393 845        |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -124 000       | -123 000       |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 52 188         | 111 238        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>        | <b>437 032</b> | <b>382 083</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31                                                                                              |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                                                                                                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                                                                                                         |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                                                                                                         |
| Byggnader, mark och markanläggningar            | 11  | 18 065 709        | 18 432 059                                                                                              |
| Pågående nyanläggningar                         | 12  | -                 | -                                                                                                       |
| Inventarier                                     | 13  | -                 | -                                                                                                       |
|                                                 |     | <u>18 065 709</u> | <u>18 432 059</u>                                                                                       |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                                                                                                         |
| Andelar i HSB                                   |     | 1                 | 1                                                                                                       |
|                                                 |     | <u>1</u>          | <u>1</u>                                                                                                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <u>18 065 710</u> | <u>18 432 060</u>                                                                                       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                                                                                                         |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                                                                                                         |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar       |     | 2 366             | 15 967                                                                                                  |
| Swedbank underkonto                             |     | 40 353            | 20 496                                                                                                  |
| Aktuell skattefordran                           |     | -                 | 1 488                                                                                                   |
| Övriga fordringar                               | 14  | 42 018            | 40 975                                                                                                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 15  | 214 909           | 162 324                                                                                                 |
|                                                 |     | <u>299 646</u>    | <u>241 250</u>                                                                                          |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          | 16  | 2 500 000         | 2 500 000                                                                                               |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    | 17  | 787 396           | 453 835                                                                                                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <u>3 587 042</u>  | <u>3 195 085</u>                                                                                        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <u>21 652 752</u> | <u>21 627 145</u>  |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31           |
|----------------------------------------------|-----|------------|----------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |                      |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |            |                      |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |                      |
| Insatser                                     |     | 1 022 010  | 1 022 010            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 937 356  | 3 865 544            |
|                                              |     | 4 959 366  | 4 887 554            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |                      |
| Balanserat resultat                          |     | 1 457 356  | 1 135 323            |
| Årets resultat                               |     | 508 844    | 393 845              |
|                                              |     | 1 966 200  | 1 529 168            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 6 925 566  | 6 416 722            |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |            |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 10 836 552 | 8 919 806            |
|                                              |     | 10 836 552 | 8 919 806            |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |            |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 2 429 587  | 4 647 133            |
| Leverantörsskulder                           |     | 110 666    | 200 992              |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 7 913      | -                    |
| Övriga skulder                               | 19  | 182 745    | 218 037              |
| Fond för inre underhåll                      | 20  | 689 067    | 737 912              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21  | 470 656    | 486 543              |
|                                              |     | 3 890 634  | 6 290 617            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 21 652 752 | 21 627 145 <i>lw</i> |

Belopp i kr om inget annat anges.

### ***Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer***

Belopp i kr om inget annat anges

## **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Intäktsredovisning***

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

#### ***Byggnader***

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 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

|                                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                    | 3 272 760                 | 3 240 348                 |
| Hyrer                                   | 146 400                   | 145 410                   |
| Elavgifter                              | 37 940                    | 41 008                    |
| Summa                                   | 3 457 100                 | 3 426 766                 |
| Avsättning till fond för inre underhåll | -125 000                  | -120 800                  |
| Hysesbortfall p-platser                 | -8 510                    | -12 700                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 323 590</b>          | <b>3 293 266</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utförda tjänster fastighetsskötsel | 223 264                   | 321 851                   |
| Återbäring Länsförsäkringar        | 4 971                     | -                         |
| Överlåtelseavgifter                | -                         | 2 200                     |
| Ersättning sjuklönekostnader       | -                         | 40 791                    |
| Försäljning Renault Kangoo         | 15 000                    | -                         |
| Övriga intäkter                    | 3                         | 450                       |
| <b>Summa</b>                       | <b>243 238</b>            | <b>365 292</b>            |

## Not 4 Drift

|                                            | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, städning och snöröjning | 101 929                   | 133 532                   |
| Kostnader för utförda tjänster             | 13 403                    | 24 891                    |
| Reparationer och löpande underhåll         | 325 771                   | 248 240                   |
| Uppvärmning                                | 381 030                   | 377 213                   |
| El                                         | 225 021                   | 203 463                   |
| Vatten                                     | 99 855                    | 98 804                    |
| Sophämtning                                | 46 630                    | 45 675                    |
| Övriga avgifter                            | 145 085                   | 140 538                   |
| Förvaltningskostnader                      | 161 182                   | 119 100                   |
| Kommunal fastighetsavgift                  | 70 021                    | 67 473                    |
| Övrigt                                     | 171 945                   | 201 658                   |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 741 872</b>          | <b>1 660 587</b>          |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 400 kr (9 332 kr).

## Not 5 Underhåll

|                                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 52 188                    | 111 238                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>52 188</b>             | <b>111 238</b>            |

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 62 606                    | 59 700                    |
| Vicevärdsarvode                    | -                         | 27 120                    |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 100                       | 1 300                     |
| Löner och övriga ersättningar      | 370 063                   | 442 318                   |
| Sociala kostnader                  | 128 795                   | 170 772                   |
| Uttagsskatt                        | 100 213                   | 92 739                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>661 777</b>            | <b>793 949</b>            |

### Medelantalet anställda

|               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män           | 1,0                       | 1,0                       |
| <b>Totalt</b> | <b>1,0</b>                | <b>1,0</b>                |

### Eventualförpliktelser

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Eventualförpliktelser |              |              |
| Fastigo               | 7 875        | 8 654        |
| <b>Summa</b>          | <b>7 875</b> | <b>8 654</b> |

## Not 7 Avskrivningar

|              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 366 350                   | 366 349                   |
| <b>Summa</b> | <b>366 350</b>            | <b>366 349</b>            |

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

|                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utrangering ventilation | -                         | 80 675                    |
| <b>Summa</b>            | <b>-</b>                  | <b>80 675</b>             |

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 21 457                    | 23 405                    |
| <b>Summa</b>  | <b>21 457</b>             | <b>23 405</b> <i>hw</i>   |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 257 254                   | 275 320                   |
| <b>Summa</b>                        | <b>257 254</b>            | <b>275 320</b>            |

## Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

|                                          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:         |                   |                   |
| -Vid årets början, byggnad               | 20 782 475        | 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        | 23 785 225        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:  |                   |                   |
| -Vid årets början                        | -5 353 166        | -5 201 487        |
| -Årets avskrivning enligt plan           | -366 350          | -366 349          |
| -Utrangeringar, byggnad                  | -                 | 214 670           |
|                                          | -5 719 516        | -5 353 166        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>18 065 709</b> | <b>18 432 059</b> |
| Bokfört värde byggnader                  | 15 084 709        | 15 451 059        |
| Bokfört värde markanläggningar           | -                 | -                 |
| Bokfört värde mark                       | 2 981 000         | 2 981 000         |
| <b>Summa</b>                             | <b>18 065 709</b> | <b>18 432 059</b> |

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 28 800 000 kr. Värdeår 1983.

| Hustyp            | Byggnad           | Mark             | Total             |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 22 800 000        | 6 000 000        | 28 800 000        |
|                   | <b>22 800 000</b> | <b>6 000 000</b> | <b>28 800 000</b> |

## Not 12 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början                      | -          | 874 796    |
| Omklassificeringar                    | -          | -874 796   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 13 Inventarier

|                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 889 797    | 889 797    |
| -Avyttringar och utrangeringar          | -27 500    | -          |
|                                         | 862 297    | 889 797    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -889 797   | -889 797   |
| -Avyttringar och utrangeringar          | 27 500     | -          |
|                                         | -862 297   | -889 797   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | -          | -          |

### Not 14 Övriga fordringar

|              | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 42 018        | 40 975        |
| <b>Summa</b> | <b>42 018</b> | <b>40 975</b> |

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Comhem                        | 27 104         | 26 954         |
| Länsförsäkringar              | 38 251         | 37 268         |
| Q Security                    | 1 192          | -              |
| T. Henriksens Fastighets AB   | 31 080         | 31 080         |
| Fora                          | 2 795          | -              |
| Fastighetsanställdas förbund  | -              | 90             |
| Merförbrukning el             | 47 426         | 38 687         |
| Intäkter för utförda tjänster | 52 650         | 13 700         |
| Ränteintäkter                 | 14 411         | 14 545         |
| <b>Summa</b>                  | <b>214 909</b> | <b>162 324</b> |

### Not 16 Kortfristiga placeringar

|                                    | Räntesats | Löptid                 | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------|-----------|------------------------|------------------|------------------|
| HSB Karlskoga,<br>Bunden placering |           |                        |                  |                  |
| Bunden placering                   | 0,80 %    | 2020-03-07--2021-03-06 | 900 000          | 900 000          |
| Bunden placering                   | 0,70 %    | 2020-09-07--2021-09-06 | 600 000          | 600 000          |
| Bunden placering                   | 0,80%     | 2020-02-07--2021-02-06 | 1 000 000        | 1 000 000        |
| <b>Summa</b>                       |           |                        | <b>2 500 000</b> | <b>2 500 000</b> |

### Not 17 Kassa och bank

|               | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------|----------------|----------------|
| Företagskonto | 787 396        | 453 835        |
| <b>Summa</b>  | <b>787 396</b> | <b>453 835</b> |

## Not 18 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                                       | Räntesats | Ränteändring | Löptid     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                                     | 1,64%     | 2024-10-30   | 2024-10-30 | 1 369 186         | 1 386 186         |
| Stadshypotek                                                     | 1,95%     | 2021-03-04   | 2021-03-04 | 922 500           | 932 500           |
| Stadshypotek                                                     | 1,70%     | 2021-07-30   | 2021-07-30 | 1 252 479         | 1 288 671         |
| Swedbank Hyp                                                     | 1,60%     | 2025-04-24   | 2025-04-24 | 1 603 375         | 1 653 875         |
| Swedbank Hyp                                                     | 1,842%    | 2022-04-25   | 2022-04-25 | 1 603 375         | 1 653 875         |
| Stadshypotek                                                     | 1,91%     | 2023-07-30   | 2023-07-30 | 1 420 000         | 1 500 000         |
| Stadshypotek                                                     | 2,02%     | 2022-03-01   | 2022-03-01 | 1 876 766         | 1 897 110         |
| Stadshypotek                                                     | 2,63%     | 2023-10-30   | 2023-10-30 | 1 398 000         | 1 415 000         |
| Stadshypotek                                                     | 1,78%     | 2025-06-01   | 2025-06-01 | 1 820 458         | 1 839 722         |
|                                                                  |           |              |            | 13 266 139        | 13 566 939        |
| Avgår kortfristig del                                            |           |              |            | -2 429 587        | -4 647 133        |
| <b>Summa</b>                                                     |           |              |            | <b>10 836 552</b> | <b>8 919 806</b>  |
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del                       |           |              |            | 10 836 552        | 8 919 806         |
| Kortfristig del exklusive amorteringar                           |           |              |            | 2 128 787         | 4 346 333         |
| Amorteringar nästa år                                            |           |              |            | 300 800           | 300 800           |
|                                                                  |           |              |            | <b>13 266 139</b> | <b>13 566 939</b> |
| 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) |           |              |            | 11 762 000        | 12 063 000        |

Lån som förfaller till betalning under 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

## Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 530 000        | 20 530 000        |
| Varav i eget förvar    | -                 | -                 |
|                        | <b>20 530 000</b> | <b>20 530 000</b> |

## Not 19 Övriga skulder

|                          | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Preliminärskatt personal | 16 952         | 14 274         |
| Arbetsgivaravgift        | 12 982         | 12 882         |
| Mervärdesskatt           | 52 598         | 98 142         |
| Uttagsskatt              | 100 213        | 92 739         |
| <b>Summa</b>             | <b>182 745</b> | <b>218 037</b> |

## Not 20 Fond för inre underhåll

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 737 912        | 687 089        |
| Årets avsättning               | 125 000        | 120 800        |
| Uttag under året               | -173 845       | -69 977        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>689 067</b> | <b>737 912</b> |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                          | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode               | 12 300         | 11 900         |
| Fastighetsanställdas förbund             | 690            | -              |
| ICA Maxi                                 | -              | 1 767          |
| Försäkringskassan                        | 41 067         | -              |
| Upplupna räntor                          | 27 434         | 34 124         |
| Arvode föreningsvald revisor             | 1 400          | 1 300          |
| Löneskatt                                | 3 997          | 4 514          |
| Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter | 94 300         | 118 000        |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror          | 289 468        | 314 938        |
| <b>Summa</b>                             | <b>470 656</b> | <b>486 543</b> |

## Underskrifter

Karlskoga 2021- 05-18

  
Inga Eriksson

  
Ulrica Wennberg

  
Annelie Karlsson

  
Lola Seiver

  
Mats Karlsson

  
Marita Svedjelund

  
Sixten Österlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021- 05-27  
Och avviker från standardutformningen

  
Lena Hagenbald  
Av föreningen vald revisor

  
Helene Maijgren  
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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 revisionssed 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. 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 Elefanten i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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, viktiga 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

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

### 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 27/5 2021



Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lena Hagenblad  
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.