

Årsredovisning för

HSB brf Fröding i Karlskoga

716411-6209

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fröding 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 Björn Elfström. Alliance Plus sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-15.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 7 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Gärdesgatan 1 B-C.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	243,00
3 r o k	12	825,00
	18	1 068,00

Garage: 15 st

P-platser: 3 st

Taxeringsvärdet är 7 775 tkr varav byggnadsvärdet är 5 822 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2019-09-13.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - Stamreovering.

2015 - Byte värmeväxlare och cirkulationspump.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. *mw*

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Andersson	ordförande
Britt Blom	vice ordförande
Helene Elfström	sekreterare
Malin Sandberg	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Helene Elfström.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Andersson, Helene Elfström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Conny Andersson, ersättare Helene Elfström.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Elfström, sammankallande, och Lars-Göran Sjögren. 

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

OVK.

Energideklaration.

Framtida underhåll

Termostatbyten.

Aktiviteter

Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5% 2019-01-01. Hyror för garage samt biluppställningsplatser är oförändrade.

Budget för nästa år

I budget finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 40 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgifterna samt hyror för garage samt biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade under 2020.

Ekonomisk översikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	726	720	708	699	693
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	92	25	-32	-129
Balansomslutning, tkr	3 817	3 901	3 829	3 831	3 915
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	653	640	631	624
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	459	423	468	464	429
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 843	2 935	2 971	3 008	3 045
Likviditet i % *	241	233	240	231	228
Soliditet i % **	11	11	9	8	9

* 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. *hw*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	267 000	12 578	76 000	-26 318	92 132
Disposition enligt stämmobeslut				92 132	-92 132
Reservering till fond för YU enl.plan			39 000	-39 000	
lanspråktagande av fond för YU			-50 267	50 267	
Årets resultat					32 487
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	64 733	77 081	32 487

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	65 814
Årets resultat	32 487
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-39 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	50 267
Summa till stämmans förfogande	109 568
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	109 568

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	726 410	719 563
Övriga rörelseintäkter	3	3 207	1 237
		<u>729 617</u>	<u>720 800</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-490 629	-452 165
Underhåll	5	-50 267	-
Personalkostnader	6	-44 615	-48 764
Avskrivningar	7	-57 225	-69 127
		<u>86 881</u>	<u>150 743</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 530	3 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-57 924	-62 281
		<u>32 487</u>	<u>92 132</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>32 487</u>	<u>92 132</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	32 487	92 132
Reservering till fond för yttre underhåll	-39 000	-38 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	50 267	-
	<u>43 754</u>	<u>54 132</u> <i>hw</i>
Resultat efter fondförändring		

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 948 425	3 005 650
Inventarier	11	-	-
		<u>2 948 425</u>	<u>3 005 650</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 948 426</u>	<u>3 005 651</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		453 278	550 471
Övriga fordringar	12	157	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 715	14 649
		<u>469 150</u>	<u>565 211</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	199 305	129 988
		<u>868 455</u>	<u>895 199</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>868 455</u>	<u>895 199</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 816 881</u>	<u>3 900 850</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		64 733	76 000
		<u>344 311</u>	<u>355 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		77 081	-26 319
Årets resultat		32 487	92 132
		<u>109 568</u>	<u>65 813</u>
Summa eget kapital		<u>453 879</u>	<u>421 391</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 509 583	3 037 231
		<u>2 509 583</u>	<u>3 037 231</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	527 648	96 842
Leverantörsskulder		31 380	39 764
Skatteskulder		3 257	2 509
Övriga skulder	17	6 771	5 605
Fond för inre underhåll	18	210 653	214 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	73 710	83 393
		<u>853 419</u>	<u>442 228</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 816 881</u>	<u>3 900 850</u> <i>hw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 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 1,19 %. Avskrivning på sophusen sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ 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	708 048	697 536
Hyrer	54 732	56 627
Summa	762 780	754 163
Avsättning till fond för inre underhåll	-35 900	-34 600
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-470	-
Summa	726 410	719 563

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 200	-
Övrigt	7	1 237
Summa	3 207	1 237

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (1 233 kr).

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	91 710	76 286
Reparationer och löpande underhåll	44 875	46 789
Uppvärmning	110 014	110 002
El	67 389	58 495
Vatten	30 169	26 419
Sophämtning	11 563	11 237
Övriga avgifter	25 140	25 483
Förvaltningskostnader	58 062	55 295
Kommunal fastighetsavgift	27 336	23 884
Övrigt	24 371	18 275
Summa	490 629	452 165

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 228 kr (8 020 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	50 267	-
	50 267	-

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	9 408	9 026
Vicevärdsarvode	28 740	27 636
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	931	1 328
Övriga ersättningar	300	200
Sociala kostnader	5 236	10 574
Summa	44 615	48 764

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	57 225	69 127
Summa	57 225	69 127

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	3 496	3 670
Ränteintäkter, skattekonto	34	-
Summa	3 530	3 670

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	57 861	62 258
Räntekostnader, skattekontot	63	23
Summa	57 924	62 281

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 579 391	4 454 730
-Nyanskaffningar, byggnad	-	124 661
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	4 917 291	4 917 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 911 641	-1 842 514
-Årets avskrivning enligt plan	-57 225	-69 127
	-1 968 866	-1 911 641
Redovisat värde vid årets slut	2 948 425	3 005 650
Bokfört värde byggnader	2 610 525	2 667 750
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	2 948 425	3 005 650

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 7 775 000 kr (6 916 000 kr). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	5 600 000	1 602 000	7 202 000
Lokaler	222 000	351 000	573 000
	5 822 000	1 953 000	7 775 000

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 310	35 310
	<u>35 310</u>	<u>35 310</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 310	-35 310
	<u>-35 310</u>	<u>-35 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	157	91
Summa	157	91

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	4 164	4 100
Länsförsäkringar	10 111	8 738
Ränteintäkter	1 440	1 436
HSB Brf Gasellen	-	375
Summa	15 715	14 649

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,80%	2019-02-07--2020-02-06	200 000	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	199 305	129 988
Summa	199 305	129 988

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,85%	2020-10-30	2020-10-30	500 124	506 152
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	907 200	916 800
Stadshypotek	1,95%	2021-09-30	2021-09-30	321 075	324 535
Stadshypotek	-	Löst 2019-02-11		-	63 290
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	403 832	408 296
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	905 000	915 000
				3 037 231	3 134 073
Avgår kortfristig del				-527 648	-96 842
Summa				2 509 583	3 037 231

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	2 509 583	3 037 231
Kortfristig del exklusive amorteringar	494 096	-
Amorteringar nästa år	33 552	96 842
	3 037 231	3 134 073

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	134 208	156 704
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 869 471	2 938 193

Samtliga 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	3 684 500	3 684 500
	3 684 500	3 684 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	727	759
Sociala kostnader personal	248	796
Mervärdesskatt	5 796	4 050
Summa	6 771	5 605

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	214 115	199 375
Årets avsättning	35 900	34 600
Uttag under året	-39 362	-19 860
Belopp vid årets utgång	210 653	214 115

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 221	8 018
Bravida	-	1 893
Luleå Energi	2 115	2 312
Upplupna räntor	5 535	5 784
Förskottsbetalda avgifter/hyror	57 839	65 386
Summa	73 710	83 393

Underskrifter

Karlskoga 2020-03-17



Conny Andersson



Britt Blom



Helene Elfström



Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-03-25



Heléne Majjgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröding i Karlskoga, org.nr. 716411-6209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding 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. *hw*

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

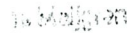
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Karlskoga den 25/3 2020


Helena Malmgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor









ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.