

Årsredovisning för

HSB brf Fröding i Karlskoga

716411-6209

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
13

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fröding 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. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Björn Elfström. Mikael Johansson sköter om den yttre förvaltningen. Alliance Plus sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-22. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

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 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - Stamrenovering.
2015 - Byte värmeväxlare och cirkulationspump. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 3 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 ledamöterna Conny Andersson samt Britt Blom.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Anna Danielsson samt 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 2020.

Årets underhåll

Byte av termostater.

Framtida underhåll

Byte av köksfläktar.
Asfaltering.

Aktiviteter

Inga under året pga rådande pandemi.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna samt hyror för garage samt biluppställningsplatser var oförändrade under 2020.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 51 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifterna samt hyror för garage samt biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade under 2021.

Ekonomisk översikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	724	726	720	708	699
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	32	92	25	-32
Balansomslutning, tkr	3 729	3 817	3 901	3 829	3 831
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	663	653	640	631
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	550	459	423	468	464
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 812	2 843	2 935	2 971	3 008
Likviditet i % *	185	241	233	240	231
Soliditet i % **	10	11	11	9	8

* 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

	<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	64 733	77 081	32 487
Disposition enligt stämmobeslut				32 487	-32 487
Reservering till fond för YU enl.plan			40 000	-40 000	
lanspråktagande av fond för YU			-62 500	62 499	
Årets resultat					-90 224
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	42 233	132 067	-90 224

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	109 567
Årets resultat	-90 224
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-40 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	62 500
Summa till stämmans förfogande	41 843
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	41 843

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	724 470	726 410
Övriga rörelseintäkter	3	3 635	3 207
		<u>728 105</u>	<u>729 617</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-587 644	-490 629
Underhåll	5	-62 500	-50 267
Personalkostnader	6	-45 867	-44 615
Avskrivningar	7	-68 925	-57 225
Rörelseresultat		<u>-36 830</u>	<u>86 881</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 447	3 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-56 841	-57 924
Resultat efter finansiella poster		<u>-90 224</u>	<u>32 487</u>
Årets resultat		<u>-90 224</u>	<u>32 487</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-90 224	32 487
Reservering till fond för yttre underhåll	-40 000	-39 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	62 500	50 267
Resultat efter fondförändring	-67 724	43 754

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 891 200	2 948 425
Inventarier	11	105 300	-
		<u>2 996 500</u>	<u>2 948 425</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 996 501</u>	<u>2 948 426</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		456 014	453 278
Övriga fordringar	12	157	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 026	15 715
		<u>472 197</u>	<u>469 150</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	60 727	199 305
Summa omsättningstillgångar		<u>732 924</u>	<u>868 455</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 729 425</u>	<u>3 816 881</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		42 233	64 733
		<u>321 811</u>	<u>344 311</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		132 067	77 081
Årets resultat		-90 224	32 487
		<u>41 843</u>	<u>109 568</u>
Summa eget kapital		<u>363 654</u>	<u>453 879</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 770 972	2 509 583
		<u>1 770 972</u>	<u>2 509 583</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 232 707	527 648
Leverantörsskulder		31 081	31 380
Skatteskulder		4 325	3 257
Övriga skulder	17	6 896	6 771
Fond för inre underhåll	18	212 356	210 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	107 434	73 710
		<u>1 594 799</u>	<u>853 419</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 729 425</u>	<u>3 816 881</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 få. 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 på rullgardiner på balkonger sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	708 048	708 048
Hyror	55 032	54 732
Summa	763 080	762 780
Avsättning till fond för inre underhåll	-37 200	-35 900
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 410	-470
Summa	724 470	726 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	2 200	3 200
Övrigt	1 435	7
Summa	3 635	3 207

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 1 435 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	79 831	91 710
Reparationer och löpande underhåll	61 180	44 875
Uppvärmning	199 557	110 014
El	66 896	67 389
Vatten	34 845	30 169
Sophämtning	13 546	11 563
Övriga avgifter	26 767	25 140
Förvaltningskostnader	59 372	58 062
Kommunal fastighetsavgift	27 336	27 336
Övrigt	18 314	24 371
Summa	587 644	490 629

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 126 kr (8 228 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	62 500	50 267
	62 500	50 267

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	9 833	9 408
Vicevärdsarvode	29 984	28 740
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	931
Övriga ersättningar	1 200	300
Sociala kostnader	4 850	5 236
Summa	45 867	44 615

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	57 225	57 225
Inventarier	11 700	-
Summa	68 925	57 225

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	3 447	3 496
Ränteintäkter, skattekonto	-	34
Summa	3 447	3 530

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	56 841	57 861
Räntekostnader, skattekontot	-	63
Summa	56 841	57 924

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 579 391	4 579 391
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	4 917 291	4 917 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 968 866	-1 911 641
-Årets avskrivning enligt plan	-57 225	-57 225
	-2 026 091	-1 968 866
Redovisat värde vid årets slut	2 891 200	2 948 425
Bokfört värde byggnader	2 553 300	2 610 525
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	2 891 200	2 948 425

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 7 775 000 kr (7 775 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 310	35 310
-Nyanskaffningar	117 000	-
	<u>152 310</u>	<u>35 310</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 310	-35 310
-Årets avskrivning enligt plan	-11 700	-
	<u>-47 010</u>	<u>-35 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	105 300	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	<u>157</u>	<u>157</u>
Summa	157	157

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	4 219	4 164
Länsförsäkringar	10 362	10 111
Ränteintäkter	<u>1 445</u>	<u>1 440</u>
Summa	16 026	15 715

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,80%	2020-02-06--2021-02-05	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	<u>60 727</u>	<u>199 305</u>
Summa	60 727	199 305

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,56%	2025-10-30	2025-10-30	494 096	500 124
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	897 600	907 200
Stadshypotek	1,95%	2021-09-30	2021-09-30	317 615	321 075
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	399 368	403 832
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	895 000	905 000
				<u>3 003 679</u>	<u>3 037 231</u>
Avgår kortfristig del				-1 232 707	-527 648
Summa				1 770 972	2 509 583
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				1 770 972	2 509 583
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 199 155	494 096
Amorteringar nästa år				<u>33 552</u>	<u>33 552</u>
				3 003 679	3 037 231
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				134 208	134 208
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				2 835 919	2 869 471

Samtliga 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	<u>3 684 500</u>	<u>3 684 500</u>
	3 684 500	3 684 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	821	727
Sociala kostnader personal	279	248
Mervärdesskatt	<u>5 796</u>	<u>5 796</u>
Summa	6 896	6 771

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	210 653	214 115
Årets avsättning	37 200	35 900
Uttag under året	<u>-35 497</u>	<u>-39 362</u>
Belopp vid årets utgång	212 356	210 653

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 472	8 221
HSB brf Elefanten	16 624	-
Luleå Energi	2 335	2 115
Upplupna räntor	5 234	5 535
Förskottsbetalda avgifter/hyror	<u>74 769</u>	<u>57 839</u>
Summa	107 434	73 710

Underskrifter

Karlskoga 2021-03-31



Conny Andersson



Britt Blom



Helene Elfström



Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-04-15



Anna Danielsson
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 tvekl 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 Fröding 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 ledamöters 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

Karlskoga den 15/4 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anna Danielsson

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.