

Årsredovisning för

HSB brf Gullvivan i Karlskoga

716411-5649

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Karlskoga 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 Göran Andersson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gullvivan 1 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skrantabacken 1 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	371,00
3 r o k	8	557,00
4 r o k	8	643,00
	24	1 571,00

Garage: 22 st

P-platser: 9 st

Taxeringsvärdet är 8 777 tkr varav byggnadsvärdet är 6 939 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005, Stamrenovering.

2010-2011, Nya balkonger.

2011, Garage.

2015, Isolering vindsutrymme.

2017, Asfalt.

2018, Målning grund. *Kia*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anette Callenvik	ordförande
Ingegerd Bennysson	vice ordförande
Leif Selander	sekreterare
Lars-Åke Tavander	ledamot
Anna-Karin Westman	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Kjell Bodin	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Selander och Ingegerd Bennysson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Callenvik eller Göran Andersson i förening med endera av Malin Sandberg eller Johan Røjare.

Revisor

Revisor har varit Berne Siik och suppleant Petri Tarakkamäki samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anette Callenvik, ersättare Göran Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Bennysson. *Puc*

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

Termostater.

Framtida underhåll

Skorstenar.

Relining avlopp.

Målning garage.

Aktiviteter

Julfest, vårstädning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, garage samt parkeringar höjdes med 2% 2019-01-01.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 106 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgifter, hyror, garage samt parkeringar beräknas höjas med 2% 2020-01-01.

Ekonomisk översikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 224	1 199	1 170	1 154	1 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	-71	305	-378	144	85
Balansomslutning, tkr	7 057	7 135	6 909	7 431	7 170
Avgifts & hyresbortfall, %	0,8	0,8	1	0,7	0,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	712	698	684	666	650
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	457	385	378	372	348
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 697	2 770	2 843	2 915	2 988
Likviditet i % *	532	717	675	735	611
Soliditet i % **	36	36	33	36	32

* 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.

Handwritten signature

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	475 000	220 400	326 765	1 271 367	304 982
Disposition enligt stämmobeslut				304 982	-304 982
Reservering till fond för YU enl.plan			106 000	-106 000	
Anspråktagande av fond för YU			-290 000	289 999	
Årets resultat					-71 258
Belopp vid årets utgång	475 000	220 400	142 765	1 760 348	-71 258

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 576 348
Årets resultat	-71 258
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-106 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	290 000
Summa	1 689 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

1 689 090

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	1 224 175	1 198 975
Övriga rörelseintäkter	3	3 308	2 782
		<u>1 227 483</u>	<u>1 201 757</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-717 797	-605 321
Underhåll	5	-290 000	-
Personalkostnader	6	-71 207	-70 485
Avskrivningar	7	-144 801	-142 330
Rörelseresultat		<u>3 678</u>	<u>383 621</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 056	10 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-84 992	-88 652
Resultat efter finansiella poster		<u>-71 258</u>	<u>304 982</u>
Årets resultat		<u>-71 258</u>	<u>304 982</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-71 258	304 982
Reservering till fond för yttre underhåll	-106 000	-92 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	290 000	-
Resultat efter fondförändring	112 742	212 982

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 892 183	4 983 108
Inventarier	11	-	4 376
		<u>4 892 183</u>	<u>4 987 484</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 892 184</u>	<u>4 987 485</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		1 119 852	1 110 763
Övriga fordringar	12	632	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 278	22 262
		<u>1 144 762</u>	<u>1 133 283</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	14	800 000	800 000
	15	219 995	214 422
		<u>2 164 757</u>	<u>2 147 705</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 164 757</u>	<u>2 147 705</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 056 941</u>	<u>7 135 190</u>

Kia

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		475 000	475 000
Upplåtelseavgifter		220 400	220 400
Fond för yttre underhåll		142 765	326 765
		<u>838 165</u>	<u>1 022 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 760 348	1 271 367
Årets resultat		-71 258	304 982
		<u>1 689 090</u>	<u>1 576 349</u>
Summa eget kapital		<u>2 527 255</u>	<u>2 598 514</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 042 784	3 606 842
		<u>3 042 784</u>	<u>3 606 842</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 194 356	744 654
Leverantörsskulder		125 252	66 684
Aktuella skatteskulder		7 380	1 266
Övriga skulder	17	2 788	2 480
Fond för inre underhåll	18	7 754	7 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	149 372	106 996
		<u>1 486 902</u>	<u>929 834</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 056 941</u>	<u>7 135 190</u> <i>Kux</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 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 nominellte 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 1,28%.

Avskrivning på garage sker enligt en 30-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, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *Åke*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 118 760	1 096 836
Hyrer	115 673	112 269
Summa	1 234 433	1 209 105
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-10 258	-10 130
Summa	1 224 175	1 198 975

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt	3 308	2 782
Summa	3 308	2 782

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (1 673 kr).

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	58 663	68 009
Reparationer och löpande underhåll	158 334	52 301
Uppvärmning	197 571	199 079
El	80 151	92 342
Vatten	50 896	40 137
Sophämtning	15 901	14 813
Övriga avgifter	34 990	34 143
Förvaltningskostnader	66 890	67 343
Kommunal fastighetsavgift	29 908	22 349
Övrigt	24 493	14 805
Summa	717 797	605 321

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 374 kr (9 136 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	290 000	-
Summa	290 000	- <i>hax</i>

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	5 339	5 125
Vicevärdsarvode	53 856	51 780
Övriga ersättningar	3 380	3 244
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	546	496
Sociala kostnader	8 086	9 840
Summa	71 207	70 485

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	140 425	137 950
Inventarier	4 376	4 380
Summa	144 801	142 330

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	10 056	10 013
Summa	10 056	10 013

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	84 992	88 652
Summa	84 992	88 652

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 380 368	8 380 368
-Nyanskaffningar, markanläggning	49 500	-
-Vid årets början, mark	417 550	417 550
	<u>8 847 418</u>	<u>8 797 918</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 814 810	-3 676 860
-Årets avskrivning enligt plan	-140 425	-137 950
	<u>-3 955 235</u>	<u>-3 814 810</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 892 183	4 983 108
Bokfört värde byggnader	4 474 633	4 565 558
Bokfört värde mark	417 550	417 550
Summa	4 892 183	4 983 108

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 8 777 000 (kr 6 416 000). Värdeår 1961.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 600 000	1 666 000	8 266 000
Lokaler	339 000	172 000	511 000
	<u>6 939 000</u>	<u>1 838 000</u>	<u>8 777 000</u>

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 877	60 877
	<u>60 877</u>	<u>60 877</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-56 501	-52 121
-Årets avskrivning enligt plan	-4 376	-4 380
	<u>-60 877</u>	<u>-56 501</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	4 376

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	632	258
Summa	632	258

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	5 552	5 454
Länsförsäkringar	15 062	13 170
Ränteintäkter	3 664	3 638
Summa	24 278	22 262

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80 %	2019-02-06--2020-02-05	500 000	500 000
Bunden placering	0,80 %	2019-12-23--2020-12-22	300 000	300 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	219 995	214 422
Utnyttjat kreditbelopp	219 995	214 422

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	641 142	648 110
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	278 160	282 840
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	354 298	365 286
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	635 040	641 760
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	1 176 500	1 189 500
Stadshypotek	2,02%	2020-12-01	2020-12-01	876 000	912 000
Stadshypotek	2,00%	2020-03-13	2020-03-13	276 000	312 000
Avgår kortfristig del				4 237 140	4 351 496
Summa				3 042 784	3 606 842
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 042 784	3 606 842
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 080 000	630 298
Amorteringar nästa år				114 356	114 356
				4 237 140	4 351 496
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				457 424	457 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				3 665 360	3 779 716

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	5 280 000	5 280 000
	5 280 000	5 280 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	1 346	1 294
Sociala avgifter, personal	458	706
Mervärdesskatt	984	480
Summa	2 788	2 480

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	7 754	10 260
Uttag under året	-	-2 506
Belopp vid årets utgång	7 754	7 754

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 364	9 128
Söderbergs åkeri	-	4 785
Luleå Energi	2 216	-
Upplupna räntor	5 664	5 440
Karlskoga energi och miljö	32 951	-
Förskottsbetalda avgifter/hyror	99 177	87 643
Summa	149 372	106 996

Underskrifter

Karlskoga 2020-



Anette Callenvik



Ingegerd Bennysson



Leif Selander

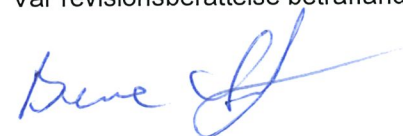


Lars-Åke Tavander

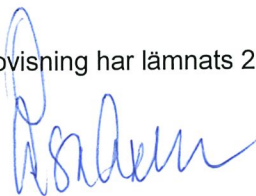


Anna-Karin Westman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-03-12



Berne Siik
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Karlskoga, org.nr 716411-5649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Karlskoga för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gullvivani Karlskoga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

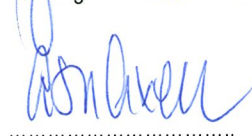
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Karlskoga den 12/3 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Berne Sik
Av föreningen vald revisor