

Årsredovisning för

HSB brf Lärkan i Karlskoga

776400-0928

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärkan 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 Berth Edström och Christer Eriksson. Vaktmästare har varit Peter Claesson och Mikael Therus. Trappstädning har ombesörjts av ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-01. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Berglärkan 1, Berglärkan 2, Berglärkan 3 byggdes år 1962-65.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Bangatan 2, 4 A-B, 6, 8 A-C, 10 A-D.

Föreningens 147 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	247,50
2 r o k	58	3 608,00
3 r o k	67	5 023,00
4 r o k	13	1 243,00
5 r o k	3	319,50
	147	10 441,00

Lokaler: 24 st
Garage: 66 st
P-platser: 76 st

Taxeringsvärdet är 68 320 tkr varav byggnadsvärdet är 50 900 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-19.

Energideklaration är utförd 2019. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999 - Målning plåtfasader Bangatan 2, 6, 10A
1999 - Omläggning yttertak.
2001 - Ombyggnad badrum (ej stambyte)
2011 - Byte garageportar
2011 - Nya kallgarage, 6 st.
2012 - Tilläggsisolering vindar.
2014 - Radonmätning.
2014 - Ny belysning trapphus och källare.
2014 - Plåt på fasader till garage och cykelrum.
2015 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 8A-C
2015 - Målning plåtfasader, Bangatan 4A-B.
2015 - Installation värmepumpar i två garagelängor.
2015 - Impregnering tegelfasader.
2016 - Målning plåtfasader, Bangatan 8A-C, 10B-C.
2016 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 4A-B.
2016 - Installation av solceller.
2017 - Byte till rörelsestyrda LED-armaturer i källare.
2017 - Ombyggnad föreningslokal.
2017 - Leverans av bredband 100/10 Mps i alla lgh.
2018 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 10A
2019 - Renovering av expeditionen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 148 (148) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anders Nordin	ordförande
Jan Karlsson	vice ordförande
Lorenzo Moro	ledamot
Gerd Löfgren	ledamot
Kaarina Alatalo	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lorenzo Moro, Kaarina Alatalo samt Anders Nordin.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Nordin och Jan Karlsson i förening eller endera av dessa i förening med Johan Røjare eller Malin Sandberg.

Revisor

Revisor har varit Marianne Johansson, suppleant Lars Nilsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anders Nordin ersättare Jan Karlsson. 

Valberedning

Valberedningen har varit Marianne Axelsson, sammankallande och Gun Axelsson.

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 låssystem.

Reparation av tak Bangatan 10 B-D.

Aktiviteter

Kaffe med prat.

Läscirkel.

Bridge.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2020.

Framtida underhåll

Relining. Se vidare i not 21.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 286 tkr.

Årsavgifterna höjs 2021-01-01 med 4%. Hyror för lokaler, garage och bilplatser beräknas vara oförändrade under 2021. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 696	5 720	5 718	5 735	5 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 026	1 108	1 248	1 384	1 164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	551	551	551	551	551
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	413	398	374	367	357
Likviditet i %	392	460	414	371	301
Soliditet i %	82	84	83	82	79

* 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.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 384 450	1 443 248	9 330 750	1 108 494
Disposition enligt stämmobeslut			1 108 494	-1 108 494
Reservering till fond för YU enl.plan		274 000	-274 000	
lanspråktagande av fond för YU		-86 044	86 044	
Årets resultat				1 026 346
Belopp vid årets utgång	1 384 450	1 631 204	10 251 288	1 026 346

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	10 439 244
Årets resultat	1 026 346
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-274 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	86 044
Summa till stämmans förfogande	11 277 634
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	11 277 634
Summa	11 277 634

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

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	5 695 652	5 720 232
Övriga rörelseintäkter	3	193 507	19 061
		<u>5 889 159</u>	<u>5 739 293</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-4 316 309	-4 153 837
Underhåll	5	-86 044	-101 250
Personalkostnader	6	-347 827	-348 155
Avskrivningar	7	-181 132	-87 139
Rörelseresultat		<u>957 847</u>	<u>1 048 912</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	68 499	59 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	-261
Resultat efter finansiella poster		<u>1 026 346</u>	<u>1 108 494</u>
Årets resultat		<u>1 026 346</u>	<u>1 108 494</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 026 346	1 108 494
Reservering till fond för yttre underhåll	-274 000	-268 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	86 044	101 250
Resultat efter fondförändring	838 390	941 744

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	4 028 228	4 105 623
Pågående nyanläggningar	11	64 163	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	458 888	156 000
Maskiner och inventarier	13	533 250	-
		<u>5 084 529</u>	<u>4 261 623</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 084 530</u>	<u>4 261 624</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		151 100	1 100
Swedbank underkonto		2 944 368	2 882 291
Övriga fordringar	14	349	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	229 029	183 637
		<u>3 324 846</u>	<u>3 067 377</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	7 600 000	6 600 000
<i>Kassa och bank</i>	17	1 435 415	1 839 179
Summa omsättningstillgångar		<u>12 360 261</u>	<u>11 506 556</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 444 791</u>	<u>15 768 180</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 384 450	1 384 450
Fond för yttre underhåll		1 631 204	1 443 248
		<u>3 015 654</u>	<u>2 827 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 251 288	9 330 750
Årets resultat		1 026 346	1 108 494
		<u>11 277 634</u>	<u>10 439 244</u>
Summa eget kapital		<u>14 293 288</u>	<u>13 266 942</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		982 146	410 033
Aktuell skatteskuld		24 416	23 844
Övriga skulder	18	7 018	14 020
Fond för inre underhåll	19	1 569 898	1 520 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	568 025	532 862
		<u>3 151 503</u>	<u>2 501 238</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 444 791</u>	<u>15 768 180</u> <i>mw</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 och markanläggningar

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 0,4 %. Garage skrivs av efter en rak avskrivningsplan på 30 år. Markanläggning, rak avskrivningsplan 10 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på solcellsanläggningen sker enligt en 20-årig rak plan. Passersystem 10-årig rak plan.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak 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, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 748 384	5 748 384
Hyror	310 994	320 007
Elavgifter	7 704	12 224
Summa	6 067 082	6 080 615
 Avsättning till fond för inre underhåll	 -355 800	 -343 799
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-15 630	-16 584
Summa	5 695 652	5 720 232

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	11 218	-
Överlåtelseavgifter	12 100	18 700
Försäljning traktor	150 000	-
Övriga intäkter	20 189	361
Summa	193 507	19 061

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	688 737	684 387
Reparationer och löpande underhåll	543 055	333 481
Uppvärmning	1 181 868	1 296 397
El	541 038	469 342
Vatten	264 018	239 728
Sophämtning	130 616	118 487
Övriga avgifter	328 962	317 671
Förvaltningskostnader	312 273	317 241
Kommunal fastighetsavgift	224 000	224 000
Övrigt	101 742	153 103
Summa	4 316 309	4 153 837

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 667 kr (14 189 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	86 044	101 250
Summa	86 044	101 250

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	77 841	74 703
Vicevärdsarvode	123 493	139 324
Övriga ersättningar	91 227	64 990
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 608	4 422
Sociala kostnader	50 658	64 716
Summa	347 827	348 155

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	71 438	71 433
Markanläggningar	5 957	5 956
Maskiner och andra tekniska anläggningar	44 487	9 750
Maskiner och inventarier	59 250	-
Summa	181 132	87 139

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	68 499	59 843
Summa	68 499	59 843

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, skattekonto	-	261
Summa	-	261

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Berglärkan 1, 2 och 3 i Karlskoga.

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 257 999	15 257 999
-Vid årets början, markanläggningar	59 568	59 568
-Vid årets början, mark	861 887	861 887
	<u>16 179 454</u>	<u>16 179 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 073 831	-11 996 442
-Årets avskrivning enligt plan	-77 395	-77 389
	<u>-12 151 226</u>	<u>-12 073 831</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 028 228	4 105 623
Bokfört värde byggnader	3 148 471	3 219 909
Bokfört värde markanläggningar	17 870	23 827
Bokfört värde mark	861 887	861 887
Summa	4 028 228	4 105 623

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 68 320 000 kr. Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	50 000 000	15 600 000	65 600 000
Lokaler	900 000	1 820 000	2 720 000
	<u>50 900 000</u>	<u>17 420 000</u>	<u>68 320 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	64 163	-
Redovisat värde vid årets slut	64 163	-

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	455 100	455 100
-Nyanskaffningar	347 375	-
	<u>802 475</u>	<u>455 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-299 100	-289 350
-Årets avskrivning enligt plan	-44 487	-9 750
	<u>-343 587</u>	<u>-299 100</u>
Redovisat värde vid årets slut	458 888	156 000

Not 13 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	617 239	617 239
-Nyanskaffningar	592 500	-
-Avyttringar och utrangeringar	-405 000	-
	804 739	617 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-617 239	-617 239
-Avyttringar och utrangeringar	405 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-59 250	-
	-271 489	-617 239
Redovisat värde vid årets slut	533 250	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	349	349
Summa	349	349

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Schneider Electric, serviceavtal	-	6 987
Comhem	61 198	61 193
Länsförsäkringar	85 890	84 065
Samhall, kreditfaktura	41 181	-
HSB, inbetald månadsavgift	-	3 682
Elavräkning	9 629	-
Ränteintäkter	31 131	27 710
Summa	229 029	183 637

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors,				
Bunden placering	0,70%	2020-06-04--2021-06-03	1 200 000	1 200 000
Bunden placering	0,70%	2020-06-07--2021-06-06	1 300 000	1 300 000
Bunden placering	0,70%	2020-05-18--2021-05-17	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2020-07-15--2021-07-14	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,70%	2020-06-21--2021-06-20	100 000	100 000
Bunden placering	0,80%	2020-02-27--2021-02-26	1 000 000	-
Summa			7 600 000	6 600 000

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	22 905	10 525
Företagskonto	1 410 460	1 828 654
Företagskonto (swish)	2 050	-
Summa	1 435 415	1 839 179

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	3 428	8 592
Arbetsgivaravgift	3 590	5 428
Summa	7 018	14 020

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 520 479	1 476 617
Årets avsättning	355 800	343 799
Uttag under året	-306 381	-299 937
Belopp vid årets utgång	1 569 898	1 520 479

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 600	14 183
Samhall	-	1 163
Swedbank, EnterCard	-	5 902
Förskottsbetalda avgifter/hyror	553 425	511 614
Summa	568 025	532 862

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Relining kommer att påbörjas under 2021. Kostnaden beräknas till 11 miljoner kronor, som delvis finansieras med egna medel och resterande med lån. *hm*

Underskrifter

Karlskoga 2021-05-20



Anders Nordin



Jan Karlsson

Lorenzo Moro



Kaarina Alatalo



Gerd Löfgren



Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-05-24



Marianne Johansson

Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan i Karlskoga, org.nr. 716400-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 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 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 Lärkan 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, 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 24/5 2021


Heléne Maijgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marianne Johansson

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.