

Årsredovisning för

HSB brf Laxen i Karlskoga

776400-0910

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laxen 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 Jussi Lehtoniemi. Fastighetsskötare har varit Jari Sillanpää. Lokalvärdare har varit Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-12. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Laxen 4 byggdes år 1958 samt Laxen 8 byggdes 2008. Laxen 11 ingår i fastigheten från år 2011.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Laxgården 1 A - C, 2 A - B, 3 A - D, 4 A - B.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	23	896,00
2 r o k	28	1 444,00
3 r o k	60	4 327,50
4 r o k	6	622,50
	117	7 290,00

Lokaler: 1 st
Garage: 55 st
P-platser: 69 st

Taxeringsvärdet är 38 201 tkr varav byggnadsvärdet är 29 680 tkr.

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

Fastighetsdeklaration utförd 2019. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-06.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1987 - Fönsterbyten
2001 - Stamrenovering
2009 - Dörrbyten i lägenheter *Kar*

2010 - Byte av värmepåsar
2017 - Termostat och avstängningsventiler för värme
2017 - Trappor och räcken vid hus 2

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Pia Skoda	ordförande
Sara Hannula	vice ordförande
Gunilla Madsen	sekreterare
Tobias Wiik	ledamot
Olaf Valby	ledamot
Christer Nälemark	ledamot
Per-Erik Forsmark	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Skoda, Olaf Valby, Sara Hannula och Gunilla Madsen.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunilla Madsen, Pia Skoda, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Lennart Åkesson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Pia Skoda ersättare Olaf Valby.

Valberedning

Valberedningen har varit Ann-Louise Brogren ordförande/sammankallande samt Marjukka Sirtola. 

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

Radonsanering - byte av en radonbrunn till en radonsug i hus 3. Installation av radonsugar i hus 1 och 2.

Byte till ny reglerutrustning, värmeanläggning.

Byte av tvättmaskin i tvättstugan 1 samt flytt av torktumlare.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror på garage och parkeringsplatser var oförändrade 2020.

Framtida underhåll

Uppfräschning av innergården samt uteplatser.

Renovering av balkonger.

Renovering av samtliga portar.

Byte av trappa till hus nr 2.

Övernattningslägenheten rustas.

Fönsterbyte samt fasadbyte i hus 5.

Budget för 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 148 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifter, hyror på garage och parkeringsplatser beräknas höjas med 3% 2021-01-01.



Ekonomisk översikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 161	5 195	5 109	5 034	5 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	640	920	774	659	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	683	683	676	663	663
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	426	380	357	365	382
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 550	1 604	1 655	1 708	1 762
Likviditet i % *	227	250	225	206	209
Soliditet i % **	28	26	22	18	14

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	233 085	548 582	3 085 284	920 190
Disposition enligt stämmobeslut			920 190	-920 190
Reservering till fond för YU enl.plan		121 000	-121 000	
Anspråktagande av fond för YU		-119 998	119 998	
Årets resultat				639 897
Belopp vid årets utgång	233 085	549 584	4 004 472	639 897

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 005 474
Årets resultat	639 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-121 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	119 998
Summa	4 644 369

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	4 144 369
	4 644 369

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	5 160 826	5 195 233
Övriga rörelseintäkter	3	144 805	21 140
		<u>5 305 631</u>	<u>5 216 373</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 105 509	-2 771 152
Underhåll	5	-119 998	-
Personalkostnader	6	-879 075	-949 708
Avskrivningar	7	-376 387	-374 362
Rörelseresultat		<u>824 662</u>	<u>1 121 151</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 880	29 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-215 645	-230 084
Resultat efter finansiella poster		<u>639 897</u>	<u>920 190</u>
Årets resultat		<u>639 897</u>	<u>920 190</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	639 897	920 190
Reservering till fond för yttre underhåll	-121 000	-98 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	119 998	-
Resultat efter fondförändring	638 895	822 190

hsw

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, mark och markanläggningar	10	12 147 787	12 488 697
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	544 495	55 522
Inventarier	12	-	-
		<u>12 692 282</u>	<u>12 544 219</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 692 283</u>	<u>12 544 220</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 046	7 460
Swedbank underkonto		1 796 080	1 769 295
Övriga fordringar	13	17 257	325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 805	99 055
		<u>1 927 188</u>	<u>1 876 135</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 000 000	2 700 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 577 994	1 337 813
Summa omsättningstillgångar		<u>6 505 182</u>	<u>5 913 948</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 197 465</u>	<u>18 458 168</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		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		549 584	548 582
		<u>782 669</u>	<u>781 667</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 004 472	3 085 284
Årets resultat		639 897	920 190
		<u>4 644 369</u>	<u>4 005 474</u>
Summa eget kapital		<u>5 427 038</u>	<u>4 787 141</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 680 785	8 524 589
		<u>5 680 785</u>	<u>8 524 589</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 622 092	3 166 300
Leverantörsskulder		876 918	44 916
Skatteskulder		40 826	34 735
Övriga skulder	18	156 645	179 194
Fond för inre underhåll	19	772 764	798 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	620 397	922 516
		<u>8 089 642</u>	<u>5 146 438</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 197 465</u>	<u>18 458 168</u>

han

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker 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 1,51 %. Avskrivning på garage sker enligt en rak 30-årig plan.

Markanläggning

Installation av 4 st radonbrunnar, sker enligt en rak 25-årig plan.

Maskiner och annan teknisk utrustning

Avskrivning på elektroniskt bokningssystem till tvättstugor sker enligt en rak 10-årig plan. Avskrivning på radonsugar sker enligt en rak 20-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 980 888	4 980 888
Hyrer	322 113	354 872
Summa	5 303 001	5 335 760
Avsättning till fond för inre underhåll	-134 700	-130 100
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 475	-10 427
Summa	5 160 826	5 195 233

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgift	9 900	14 300
Återbäring från Länsförsäkringar	8 192	-
Ersättning från Länsförsäkringar	108 960	-
Utförda tjänster	735	5 282
Övriga intäkter	17 018	1 558
Summa	144 805	21 140

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	19 380	80 143
Reparationer och löpande underhåll	468 914	100 197
Uppvärmning	1 043 151	1 133 658
El	516 393	480 544
Vatten	253 427	240 595
Sophämtning	138 527	124 910
Övriga avgifter	166 432	161 864
Förvaltningskostnader	256 971	224 935
Kommunal fastighetsavgift	125 810	125 810
Övrigt	116 504	98 496
Summa	3 105 509	2 771 152

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 328 kr (10 619 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	119 998	-
Summa	119 998	-

Handwritten signature

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	49 982	40 001
Vicevärdsarvode	110 004	108 537
Övriga löner och andra ersättningar	800	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 120	2 027
Sociala kostnader	39 691	44 335
Summa	202 597	194 900

Anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och ersättningar	433 745	443 891
Sociala kostnader inklusive uttagsskatt	242 733	310 917
Summa	676 478	754 808

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Anställda	1,3	1,3
Totalt	1,3	1,3

Eventualförpliktelser

Fastigo	8 234	8 765
Summa	8 234	8 765

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	333 134	333 134
Markanläggningar	7 776	7 775
Maskiner och andra tekniska anläggningar	35 477	9 253
Inventarier	-	24 200
Summa	376 387	374 362

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	30 880	29 123
Summa	30 880	29 123

Handwritten signature

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	215 645	230 084
Summa	215 645	230 084

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	26 535 777	26 535 777
-Vid årets början, markanläggning	194 386	194 386
-Vid årets början, mark	471 635	471 635
	27 201 798	27 201 798
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 713 101	-14 372 192
-Årets avskrivning enligt plan	-340 910	-340 909
	-15 054 011	-14 713 101
Redovisat värde vid årets slut	12 147 787	12 488 697
Bokfört värde byggnader	11 497 317	11 830 451
Bokfört värde markanläggning	178 835	186 611
Bokfört värde mark	471 635	471 635
Summa	12 147 787	12 488 697

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 38.201.000. Värdeår 1958.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	29 000 000	7 600 000	36 600 000
Lokaler	680 000	921 000	1 601 000
	29 680 000	8 521 000	38 201 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	92 534	92 534
-Nyanskaffningar	524 450	-
	616 984	92 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 012	-27 759
-Årets avskrivning enligt plan	-35 477	-9 253
	-72 489	-37 012
Redovisat värde vid årets slut	544 495	55 522

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	605 404	605 404
	<u>605 404</u>	<u>605 404</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-605 404	-581 204
-Årets avskrivning enligt plan	-	-24 200
	<u>-605 404</u>	<u>-605 404</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17 257	235
Övriga kortfristiga fordringar	-	90
Summa	<u>17 257</u>	<u>325</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sappa (Tuna Kabel-tv)	24 131	24 131
Länsförsäkringar	62 521	61 591
Ränteintäkter	13 324	12 851
FORA	2 829	482
Summa	<u>102 805</u>	<u>99 055</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2020-05-03--2021-05-02	1 900 000	1 900 000
Bunden placering	0,70%	2020-07-20--2021-07-19	800 000	800 000
Bunden placering	0,80%	2020-02-27--2021-02-26	300 000	-
Summa			<u>3 000 000</u>	<u>2 700 000</u>

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 577 994	1 337 813
	<u>1 577 994</u>	<u>1 337 813</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	440 996	446 064
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	853 866	985 230
Stadshypotek	1,70%	2021-09-01	2021-09-01	1 423 606	1 439 122
Stadshypotek	2,15%	2021-02-15	2021-02-15	1 853 838	1 874 786
Stadshypotek	2,15%	2023-09-30	2023-09-30	2 892 518	2 922 034
Swedbank Hypotek	1,95%	2022-04-25	2022-04-25	422 477	442 477
Swedbank Hypotek	2,08%	2021-12-22	2021-12-22	1 194 250	1 255 750
Swedbank Hypotek	1,009%	2021-01-28	2021-01-28	924 450	988 550
Swedbank Hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	1 296 876	1 336 876
Summa				11 302 877	11 690 889
Avgår kortfristig del				-5 622 092	-3 166 300
Summa				5 680 785	8 524 589

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 680 785	8 524 589
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 234 080	2 778 288
Amorteringar nästa år	388 012	388 012
	11 302 877	11 690 889

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 552 048	1 552 048
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	9 362 817	9 750 829

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	18 185 000	18 185 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	18 185 000	18 185 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	12 097	14 196
Arbetsgivaravgift	13 049	13 847
Mervärdesskatt	184	1 321
Mervärdesskatt (Uttagsskatt)	130 605	149 830
Fackföreningsavgift	710	-
Summa	156 645	179 194

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	798 777	733 832
Årets avsättning	134 700	130 101
Uttag under året	-160 713	-65 156
Belopp vid årets utgång	772 764	798 777

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 927	10 599
Upplupna räntor	30 730	36 641
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	98 372	75 522
Förskottsbetalda avgifter/hyror	480 368	395 985
Sandvikens El	-	194 386
Stenmans Skog	-	3 000
Karlskoga Energi o Miljö	-	191 101
Preem	-	716
Luleå Energi	-	12 816
HSB Karlskoga-Degerfors	-	1 750
Summa	620 397	922 516

Underskrifter

Karlskoga 2021-06-08



Pia Skoda



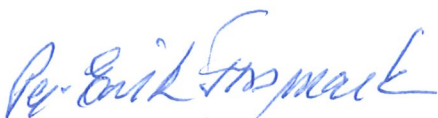
Gunilla Madsen



Olaf Valby



Sara Hannula



Per-Erik Forsmark



Christer Nälemark

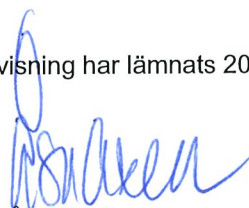


Tobias Wiik

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-06-21



Lennart Åkesson
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 Laxen i Karlskoga, org.nr. 776400-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen 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. Revisornas 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. 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 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.

Handwritten signature

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 Laxen 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 föreningsstämman för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 21 / 6 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Åkesson

Av föreningen vald revisor