

Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lötén 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 Billy Fransson. Fastighetsskötseln har Samhall AB haft ansvaret för. Lokalvården Olssons städ. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-02 - poströstning. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lötén 1, Lötén 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	13 359,00

-Lokaler: 16 st
Garage: 213 st
P-platser: 196 st

Taxeringsvärdet är 76 183 tkr varav byggnadsvärdet är 59 217 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 20-08-25 och 20-09-08.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År
2002 Renovering av balkonger.
2008 Fönsterbyten.
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.
2016 Ny belysning i samtliga trapphus. *hse*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Eriksson	ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Virpi Forsebrink	ledamot
Britt-Marie Silversund	ledamot
Håkan Tholsson	ledamot
Lars Andersson	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Eriksson, Håkan Tholsson samt Virpi Forsebrink.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Ove Eriksson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Malin Sandberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Ove Eriksson, ersättare Gösta Nilsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Anne-Christine Jansson.

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

Påbörjad rotreovering (byte av stammar) 3 hus klara, det 4e påbörjat.
Vattenläckor i lägenheter, 4 stycken (försäkringsärenden)
Filmning av avlopp i källaren.
Nya räcken vid parkeringsplatserna på hela området.
Inventering av vägskyltar inom området.
System som avlägsnar skadliga gaser i värme och kylsystem (värme undercentral)
Tryckkärl utbytt i undercentral, hus B
Målning av elskåp, utomhusentréer och ventilationstrummor.
Tvättning av plåtar under alla fönster. *AW*

Aktiviteter

Visning för val och tillval i standard badrum till bostadsrättsinnehavare inför rotrenovering.
Förbesiktning inför kommande rotrenovering för vicevärd.
Information till bostadsrättsinnehavare i respektive hus inför kommande rotrenovering av vicevärd.
Besiktning av alla lägenheter i Lötgårdarna före och efter rotrenoveringen.
Fastighetsbesiktningar genomförts av styrelse och vicevärd i augusti och september.
Fläktar installerade i samtliga brunnar och därefter mätning för radon i 20 lägenheter.
Allmän städdag utomhus i oktober.
Inventering och bortforsling av gamla cyklar.
Inventering om behov av kalkkällare.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2020-01-01 med 4 %. Hyrorna var oförändrade under 2020.

Framtida underhåll

Rotrenovering fortsätter.
OVK besiktning (ventilationskontroll) i samband med rotrenovering.
Omläggning av asfalt.
Nya sadeltak på garagelängor.
Renovering av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Byte av stuprör och hängrännor.
Målning av väggar i trapphus och målning av gemensamma utrymmen.
Målning och uppmärkning av parkeringsplatser.
Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar 189 st) och i samband med detta nytt låssystem.
Föryngring av utemiljö, träd och växter.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 122 tkr.

Årsavgifterna höjs 2021-01-01 med 3%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2021. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 522	8 292	8 185	8 220	8 216
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 211	2 339	2 254	2 505	2 192
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	590	567	557	557	557
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	389	386	362	399	374
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 317	849	876	902	937
Likviditet i % *	253	387	374	406	351
Soliditet i % **	33	51	47	43	37

* 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	997 800	4 775 076	7 997 938	2 339 244
Disposition enligt stämmobeslut			2 339 244	-2 339 244
Reservering till fond för YU enl.plan		139 000	-139 000	
Anspråktagande av fond för YU		-291 688	291 688	
Årets resultat				2 211 433
Belopp vid årets utgång	997 800	4 622 388	10 489 870	2 211 433

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	10 337 182
Årets resultat	2 211 433
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-139 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	291 688
Summa till stämmans förfogande	12 701 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	12 701 303
-------------------------	------------

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

Ans

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	8 521 540	8 292 494
Övriga rörelseintäkter	3	33 714	23 980
		<u>8 555 254</u>	<u>8 316 474</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 192 710	-5 164 732
Underhåll	5	-291 688	-101 250
Personalkostnader	6	-349 833	-326 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-268 511	-268 514
Rörelseresultat		<u>2 452 512</u>	<u>2 455 516</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	105 296	99 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-346 375	-216 268
Resultat efter finansiella poster		<u>2 211 433</u>	<u>2 339 244</u>
Årets resultat		<u>2 211 433</u>	<u>2 339 244</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 211 433	2 339 244
Reservering till fond för yttre underhåll	-139 000	-873 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	291 688	101 250
Resultat efter fondförändring	2 364 121	1 567 494

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	11 212 913	11 473 907
Pågående nyanläggningar	11	27 152 462	2 889 172
Inventarier	12	15 034	22 551
		<u>38 380 409</u>	<u>14 385 630</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 380 410</u>	<u>14 385 631</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 564	1 100
Swedbank underkonto		2 535 564	2 440 177
Övriga fordringar	13	1 765 650	10 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	263 212	263 977
		<u>4 577 990</u>	<u>2 715 512</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	11 000 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 509 518	3 445 685
Summa omsättningstillgångar		<u>17 087 508</u>	<u>17 161 197</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 467 918</u>	<u>31 546 828</u>

Handwritten signature

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		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		4 622 388	4 775 076
		5 620 188	5 772 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 489 870	7 997 938
Årets resultat		2 211 433	2 339 244
		12 701 303	10 337 182
Summa eget kapital		18 321 491	16 110 058
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 632 198	4 698 966
		25 632 198	4 698 966
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 316 442	6 648 790
Leverantörsskulder		3 355 971	998 266
Aktuell skatteskuld		79 489	72 594
Övriga skulder	18	69 676	58 279
Fond för inre underhåll	19	1 817 612	2 090 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	875 039	868 978
		11 514 229	10 737 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 467 918	31 546 828

Max

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 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 0,9 %.

Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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.

duc

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 884 084	7 580 784
Hyrer	800 642	798 589
Elavgifter	271 492	325 124
Summa	8 956 218	8 704 497
Avsättning till fond för inre underhåll	-403 500	-389 903
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-31 178	-22 100
Summa	8 521 540	8 292 494

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	18 310	-
Överlåtelseavgifter	15 400	19 800
Övriga intäkter	4	4 180
Summa	33 714	23 980

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	781 115	803 636
Reparationer och löpande underhåll	652 231	512 222
Uppvärmning	1 523 967	1 547 311
El	686 129	659 531
Vatten	326 330	307 671
Sophämtning	170 540	159 692
Övriga avgifter	382 380	371 719
Förvaltningskostnader	333 488	317 221
Kommunal fastighetsavgift	264 830	264 830
Övrigt	71 700	220 899
Summa	5 192 710	5 164 732

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 310 kr (16 655 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	291 688	101 250
Summa	291 688	101 250

Heur

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	87 000	83 800
Vicevärdsarvode	174 984	159 600
Övriga ersättningar	47 030	42 225
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 600	3 500
Sociala kostnader	37 219	37 337
Summa	349 833	326 462

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	260 994	260 997
Inventarier	7 517	7 517
Summa	268 511	268 514

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	105 296	99 996
Summa	105 296	99 996

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	346 375	216 268
Summa	346 375	216 268

hax

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Löten 1 och 2 i Karlskoga.

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	27 556 500	27 556 500
-Vid årets början, markanläggningar	594 258	594 258
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>29 383 943</u>	<u>29 383 943</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 910 036	-17 649 039
-Årets avskrivning enligt plan	-260 994	-260 997
	<u>-18 171 030</u>	<u>-17 910 036</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 212 913	11 473 907
Bokfört värde byggnader	9 979 728	10 240 722
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	11 212 913	11 473 907

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 76 183 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	57 000 000	14 000 000	71 000 000
Lokaler	2 217 000	2 966 000	5 183 000
	<u>59 217 000</u>	<u>16 966 000</u>	<u>76 183 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	2 889 172	2 358 900
-Investeringar	24 263 290	530 272
Redovisat värde vid årets slut	27 152 462	2 889 172

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	118 275
	<u>118 275</u>	<u>118 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-95 724	-88 207
-Årets avskrivning enligt plan	-7 517	-7 517
	<u>-103 241</u>	<u>-95 724</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 034	22 551

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 258	10 258
HSB brf Videt, Mörkviken faktura	1 755 392	-
Summa	1 765 650	10 258

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sappa	60 953	60 996
Anticimex	3 982	3 834
Länsförsäkringar	137 144	135 525
Ränteintäkter	61 133	63 622
Summa	263 212	263 977

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2020-08-29--2021-08-28	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2020-02-29--2021-02-27	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,70%	2020-07-20--2021-07-19	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2020-01-25--2021-01-24	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,70%	2020-04-01--2021-03-31	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2020-03-21--2021-03-20	1 000 000	1 000 000
Summa			11 000 000	11 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 509 518	3 445 685
Summa	1 509 518	3 445 685

Has

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,65%	2023-09-01	2023-09-01	1 751 980	1 772 060
Stadshypotek	1,88%	2021-01-18	2021-01-18	1 931 674	2 039 022
Swedbank Hyp	1,29%	2025-11-25	2025-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	1,86%	2022-12-01	2022-12-01	795 836	909 524
Stadshypotek	2,02%	2022-09-01	2022-09-01	639 150	675 150
Swedbank Hyp	1,666%	2021-03-28	2021-03-28	1 503 000	1 539 000
Swedbank Hyp	2,01%	2021-11-25	2021-11-25	1 512 000	1 548 000
Stadshypotek	1,74%	2025-04-30	2025-04-30	4 975 000	-
Stadshypotek	1,67%	2028-09-30	2028-09-30	4 987 500	-
Stadshypotek	1,73%	2028-10-30	2028-10-30	5 000 000	-
Stadshypotek	1,60%	2024-06-30	2024-06-30	4 987 500	-
				30 948 640	11 347 756
Avgår kortfristig del				-5 316 442	-6 648 790
Summa				25 632 198	4 698 966
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				25 632 198	4 698 966
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 767 326	6 299 674
Amorteringar nästa år				549 116	349 116
				30 948 640	11 347 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 196 000	1 396 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				28 203 000	9 602 200

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	31 705 000	16 380 000
Varav i eget förvar	-	-
	31 705 000	16 380 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	35 761	30 177
Arbetsgivaravgift	17 372	11 311
Mervärdesskatt	16 543	16 791
Summa	69 676	58 279

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 090 897	1 951 063
Årets avsättning	403 499	389 903
Uttag under året	-676 784	-250 069
Belopp vid årets utgång	1 817 612	2 090 897

km

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	17 200	16 640
Upplupna räntor	67 638	37 643
Förskottsbetalda avgifter/hyror	743 975	744 147
Söderbergs Åkeri	-	4 662
Samhall	-	6 886
Swedbank, Entercard	1 846	-
Avräkning elavgifter	44 380	59 000
Summa	875 039	868 978

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rotrenoveringen påbörjades under 2019 och kommer att slutföras hösten 2021. Kostnaden för detta beräknas till 50 000 000 kr, som delvis finansieras med egna medel och resterande med lån.

Underskrifter

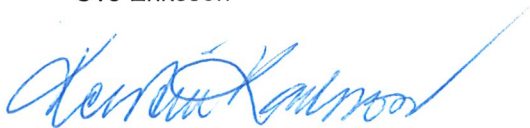
Karlskoga 2021- 05-25



Ove Eriksson



Lars Anderson



Kerstin Karlsson



Håkan Tholson



Virpi Forsebrink



Britt-Marie Silversund

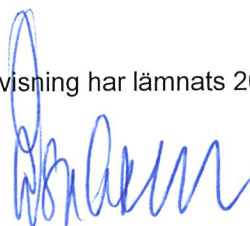


Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-06-16



Ann-Kristin Karlsson
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 Löten i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löten 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 Löten 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

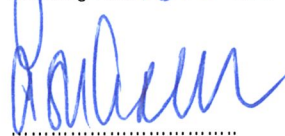
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 16/6 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson

Av föreningen vald revisor