

Årsredovisning för

HSB brf Nobel i Karlskoga

776400-0845

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nobel i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Astrid Olsson har varit vicevärd. Samhall sköter städning samt yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Biskopen 16, Biskopen 3 byggdes år 1943. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Drostvågen 14 A-C, Dobervågen 13 A-C.

Föreningens 46 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	30	1 565,50
3 r o k	6	438,00
4 r o k	4	328,00
5 r o k	6	667,50
	46	2 999,00

Lokaler: 11 st
P-platser: 27 st
Garage: 22 st platser

Taxeringsvärdet är 18 411 tkr varav byggnadsvärdet är 14 356 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-10. *hak*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Torbjörn Melin	ordförande
Britt-Marie Arkelius	sekreterare
Tomas Eriksson	ledamot
Susanne Larsson	ledamot
Håkan Lööf	ledamot
Kent Blom	ledamot
Jan Sjögren	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torbjörn Melin, Kent Blom, Susanne Larsson och Tomas Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Torbjörn Melin samt Kent Blom, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Stig Sund, suppleant Rita Sund, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Torbjörn Melin ersättare Håkan Lööf.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019. 

Årets Underhåll

3 nya tvättmaskiner.
Byte värmeväxlare.
Byte styrsystem hiss.

Framtida Underhåll

Underhåll av puts på grunden.
Garage.
Tak.
Ytterväggar inklusive fönster.

Aktiviteter

Årsmöte och glöggmingel.
Konferenser.
Städdag.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater höjdes med 1% 2019-01-01.

Budget för år 2020

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 150 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater beräknas vara oförändrade under 2020.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 563	2 542	2 539	2 552	2 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	-364	516	187	186	515
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	777	769	769	769	761
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	529	452	452	453	411
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 652	3 738	3 824	3 910	3 991
Likviditet i % *	617	744	668	617	573
Soliditet i % **	15	16	13	12	10

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

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

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	119 540	58 015	284 258	1 321 766	515 976
Disposition enligt stämmobeslut				515 976	-515 976
Extra avsättning till fond för YU			500 000	-500 000	
Reservering till fond för YU enl.plan			150 000	-150 000	
lanspråktagande av fond för YU			-569 414	569 414	
Årets resultat					-364 285
Belopp vid årets utgång	119 540	58 015	364 844	1 757 156	-364 285

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 837 742
Årets resultat	-364 285
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-500 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-150 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	569 414
Summa till stämmans förfogande	1 392 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 392 871
	1 392 871

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

hax

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 563 334	2 541 658
Övriga rörelseintäkter	3	12 881	6 376
		<u>2 576 215</u>	<u>2 548 034</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-1 585 111	-1 355 035
Underhåll	5	-569 414	-52 176
Personalkostnader	6	-82 348	-72 256
Avskrivningar	7	-389 210	-389 136
Övriga rörelsekostnader	10	-148 188	-
Rörelseresultat		<u>-198 055</u>	<u>679 430</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32 228	31 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-198 458	-194 500
Resultat efter finansiella poster		<u>-364 285</u>	<u>515 976</u>
Årets resultat		<u>-364 285</u>	<u>515 976</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-364 285	515 976
Reservering till fond för yttre underhåll	-150 000	-150 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	569 414	52 176
Resultat efter fondförändring	55 129	418 152

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	8 985 944	9 025 842
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	-	-
		<u>8 985 944</u>	<u>9 025 842</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 985 945</u>	<u>9 025 843</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 100
Swedbank underkonto		204 528	673 735
Övriga fordringar	13	43	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 712	53 327
		<u>260 283</u>	<u>728 262</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 800 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>	16	286 489	353 212
Summa omsättningstillgångar		<u>4 346 772</u>	<u>4 881 474</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 332 717</u>	<u>13 907 317</u> <i>hix</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		119 540	119 540
Upplåtelseavgifter		58 015	58 015
Fond för yttre underhåll		364 844	284 258
		<u>542 399</u>	<u>461 813</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 757 156	1 321 766
Årets resultat		-364 285	515 976
		<u>1 392 871</u>	<u>1 837 742</u>
Summa eget kapital		<u>1 935 270</u>	<u>2 299 555</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 568 450	8 327 140
		<u>5 568 450</u>	<u>8 327 140</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 383 260	2 882 930
Leverantörsskulder		174 725	143 854
Aktuell skatteskuld		16 870	5 504
Övriga skulder	18	5 810	5 791
Fond för inre underhåll	19	18 252	18 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	230 080	224 291
		<u>5 828 997</u>	<u>3 280 622</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 332 717</u>	<u>13 907 317</u>

Beck

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 markanläggning

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 1,77 %. Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning garage sker enligt en 5-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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 328 972	2 305 908
Hyrer	274 116	274 091
Elavgifter	11 520	11 520
Summa	2 614 608	2 591 519
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-14 326	-13 273
Avgiftsbortfall bostäder	-36 948	-36 588
Summa	2 563 334	2 541 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	3 773	-
Överlåtelseavgifter	8 800	-
Övrigt	308	6 376
Summa	12 881	6 376

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	135 081	143 962
Reparationer och löpande underhåll	312 274	123 695
Uppvärmning	468 898	472 199
El	172 491	194 981
Vatten	148 042	138 196
Sophämtning	33 018	33 188
Övriga avgifter	50 632	49 839
Förvaltningskostnader	126 029	119 801
Kommunal fastighetsavgift	66 601	49 330
Övrigt	72 045	29 844
Summa	1 585 111	1 355 035

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

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	569 414	52 176
Summa	569 414	52 176

Max

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	27 921	24 776
Vicevärdsarvode	37 440	33 258
Övriga ersättningar	2 248	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 875	2 415
Sociala kostnader	11 864	11 807
Summa	82 348	72 256

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	343 087	343 015
Markanläggningar	46 123	46 121
Summa	389 210	389 136

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	32 228	31 046
Summa	32 228	31 046

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader skulder	198 458	194 500
Summa	198 458	194 500

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Biskopen 16 och Biskopen 3 (parkmark) i Karlskoga.

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 966 967	17 966 967
-Nyanskaffningar, byggnad	497 500	-
-Utrangering, byggnad	-355 308	-
-Vid årets början, mark	30 000	30 000
-Vid årets början, markanläggning	464 713	464 713
	18 603 872	18 461 680
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 435 838	-9 046 702
-Återföring ackumulerad avskrivning	207 120	-
-Årets avskrivning enligt plan	-389 210	-389 136
	-9 617 928	-9 435 838
Redovisat värde vid årets slut	8 985 944	9 025 842
Bokfört värde byggnader	8 817 579	8 811 354
Bokfört värde mark	30 000	30 000
Bokfört värde markanläggningar	138 365	184 488
Summa	8 985 944	9 025 842

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 18 411 000. Värdeår 1973.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	13 600 000	3 187 000	16 787 000
Lokaler	756 000	868 000	1 624 000
	14 356 000	4 055 000	18 411 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 600	84 600
	84 600	84 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 600	-84 600
	-84 600	-84 600
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 700	16 700
	16 700	16 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 700	-16 700
	-16 700	-16 700
Redovisat värde vid årets slut	-	-

hax

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	43	100
Summa	43	100

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	5 979	6 013
Länsförsäkringar	28 897	26 575
Ränteintäkter	20 836	20 739
Summa	55 712	53 327

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2019-01-22--2020-01-21	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-01-24--2020-01-23	500 000	500 000
Rörlig placering	0,80%	2019-03-02--2020-03-01	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-15--2020-03-14	200 000	200 000
Bunden placering	0,80%	2019-09-20--2020-09-19	700 000	700 000
Bunden placering	0,80%	2019-12-23--2020-12-22	400 000	400 000
Summa			3 800 000	3 800 000

De bundna placeringar som förlängs år 2020 har på 12 månader fn en inlåningsränta på 0,80%.

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	286 489	353 212
	286 489	353 212

ax

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,81%	2020-06-17	2020-06-17	2 624 570	2 686 690
Swedbank Hypotek	1,95%	2022-10-25	2022-10-25	2 624 570	2 686 690
Swedbank Hypotek	1,305%	2020-01-28	2020-01-28	2 624 570	2 686 690
Swedbank Hypotek	2,10%	2021-08-25	2021-08-25	3 078 000	3 150 000
				10 951 710	11 210 070
Avgår kortfristig del				-5 383 260	-2 882 930
Summa				5 568 450	8 327 140
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 568 450	8 327 140
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 124 900	2 624 570
Amorteringar nästa år				258 360	258 360
				10 951 710	11 210 070
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 033 440	1 033 440
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				9 659 910	9 918 270

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 874 000	16 874 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 874 000	16 874 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	936	1 585
Arbetsgivaravgift	319	865
Mervärdesskatt	4 555	3 341
Summa	5 810	5 791

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	18 252	19 699
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-1 447
Belopp vid årets utgång	18 252	18 252

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 364	9 128
Upplupna räntor	23 685	22 875
Förskottsbetalda avgifter/hyror	192 720	179 864
Samhall	-	12 424
Luleå energi	4 311	-
Summa	230 080	224 291

han

Underskrifter

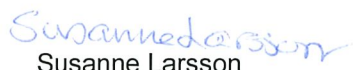
Karlskoga 2020-04-06



Torbjörn Melin



Håkan Lööf



Susanne Larsson



Britt-Marie Arkelius



Kent Blom



Tomas Eriksson



Jan Sjögren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-08



Stig Sund
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 Nobel i Karlskoga, org.nr. 776400-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Nobel i Karlskoga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

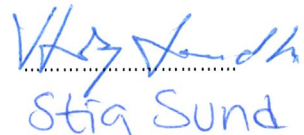
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Karlskoga den 8 / 4 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Sund

Av föreningen vald revisor