

Årsredovisning för

HSB brf Nobel i Karlskoga

776400-0845

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nobel 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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-05. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

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 2020.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-13.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2019 - Nya värmeväxlare
2019 - Nytt styrsystem hiss 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Håkan Lööf	ordförande
Britt-Marie Arkelius	sekreterare
Tomas Eriksson	ledamot
Susanne Larsson	ledamot
Torbjörn Melin	ledamot
Marianne Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Lööf samt Britt-Marie Arkelius.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Torbjörn Melin samt Tomas Eriksson, 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 2020.

Årets Underhåll

Reparation av avlopp i källaren Dobervägen C (norr)

Framtida Underhåll

Garage.

Låsbyte skal, entré och yttre källardörrar.

Källargolv Drostvågen, puts på grunden, tak, ytterväggar inklusive fönster. *hae*

Aktiviteter

På grund av Covid 19 har inga aktiviteter förekommit.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplatser var oförändrade under 2020.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 132 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade under 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 507	2 563	2 542	2 539	2 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	148	-364	516	187	186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	777	777	769	769	769
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	566	529	452	452	453
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 566	3 652	3 738	3 824	3 910
Likviditet i % *	599	617	744	668	617
Soliditet i % **	16	15	16	13	12

* 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	364 844	1 757 156	-364 285
Disposition enligt stämmobeslut				-364 285	364 285
Reservering till fond för YU enl. plan			150 000	-150 000	
lanspråktagande av fond för YU			-68 124	68 124	
Årets resultat					147 818
Belopp vid årets utgång	119 540	58 015	446 720	1 310 995	147 818

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 392 871
Årets resultat	147 818
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-150 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	68 124
Summa till stämmans förfogande	1 458 813
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 458 813
	1 458 813

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

du

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	2 506 643	2 563 334
Övriga rörelseintäkter	3	11 860	12 881
		<u>2 518 503</u>	<u>2 576 215</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-1 697 391	-1 585 111
Underhåll	5	-68 124	-569 414
Personalkostnader	6	-80 933	-82 348
Avskrivningar	7	-359 571	-389 210
Övriga rörelsekostnader	10	-	-148 188
		<u>312 484</u>	<u>-198 055</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	31 926	32 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-196 592	-198 458
		<u>147 818</u>	<u>-364 285</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>147 818</u>	<u>-364 285</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	147 818	-364 285
Reservering till fond för yttre underhåll	-150 000	-150 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	68 124	569 414
Resultat efter fondförändring	65 942	55 129

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	10	8 626 373	8 985 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	-	-
		<u>8 626 373</u>	<u>8 985 944</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 626 374</u>	<u>8 985 945</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		235 365	204 528
Övriga fordringar	13	2 473	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 761	55 712
		<u>293 599</u>	<u>260 283</u>
Kortfristiga placeringar	15	3 800 000	3 800 000
Kassa och bank	16	577 386	286 489
Summa omsättningstillgångar		<u>4 670 985</u>	<u>4 346 772</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 297 359</u>	<u>13 332 717</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		119 540	119 540
Upplåtelseavgifter		58 015	58 015
Fond för yttre underhåll		446 720	364 844
		<u>624 275</u>	<u>542 399</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 310 995	1 757 156
Årets resultat		147 818	-364 285
		<u>1 458 813</u>	<u>1 392 871</u>
Summa eget kapital		<u>2 083 088</u>	<u>1 935 270</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 000 660	5 568 450
		<u>5 000 660</u>	<u>5 568 450</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 692 690	5 383 260
Leverantörsskulder		251 520	174 725
Aktuell skatteskuld		18 243	16 870
Övriga skulder	18	1 310	5 810
Fond för inre underhåll	19	18 252	18 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	231 596	230 080
		<u>6 213 611</u>	<u>5 828 997</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 297 359</u>	<u>13 332 717</u>

Åke

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 328 972	2 328 972
Hyrer	232 963	274 116
Elavgifter	7 200	11 520
Summa	2 569 135	2 614 608
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-25 544	-14 326
Avgiftsbortfall bostäder	-36 948	-36 948
Summa	2 506 643	2 563 334

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	10 350	3 773
Överlåtelseavgifter	1 100	8 800
Övrigt	410	308
Summa	11 860	12 881

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	113 444	135 081
Reparationer och löpande underhåll	441 213	312 274
Uppvärmning	482 094	468 898
El	191 631	172 491
Vatten	163 453	148 042
Sophämtning	37 986	33 018
Övriga avgifter	52 815	50 632
Förvaltningskostnader	120 172	126 029
Kommunal fastighetsavgift	66 601	66 601
Övrigt	27 982	72 045
Summa	1 697 391	1 585 111

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 783 kr (9 374 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	68 124	569 414
Summa	68 124	569 414

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	28 140	27 921
Vicevärdsarvode	39 120	37 440
Övriga ersättningar	-	2 248
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 005	2 875
Sociala kostnader	10 668	11 864
Summa	80 933	82 348

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	313 450	343 087
Markanläggningar	46 121	46 123
Summa	359 571	389 210

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	31 926	32 228
Summa	31 926	32 228

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader skulder	196 592	198 458
Summa	196 592	198 458

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	18 109 159	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	18 603 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 617 928	-9 435 838
-Återföring ackumulerad avskrivning	-	207 120
-Årets avskrivning enligt plan	-359 571	-389 210
	-9 977 499	-9 617 928
Redovisat värde vid årets slut	8 626 373	8 985 944
Bokfört värde byggnader	8 504 129	8 817 579
Bokfört värde mark	30 000	30 000
Bokfört värde markanläggningar	92 244	138 365
Summa	8 626 373	8 985 944

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 600	84 600
	84 600	84 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 600	-84 600
	-84 600	-84 600
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 700	16 700
	16 700	16 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 700	-16 700
	-16 700	-16 700
Redovisat värde vid årets slut	-	-

an

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	43	43
Mervärdesskatt	2 430	-
Summa	2 473	43

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	5 981	5 979
Länsförsäkringar	29 068	28 897
Ränteintäkter	20 712	20 836
Summa	55 761	55 712

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2020-01-21--2021-01-20	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2020-01-23--2021-01-22	500 000	500 000
Rörlig placering	0,80%	2020-03-01--2021-02-28	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2020-03-14--2021-03-13	200 000	200 000
Bunden placering	0,70%	2020-09-19--2021-09-18	700 000	700 000
Bunden placering	0,70%	2020-12-22--2021-12-21	400 000	400 000
Summa			3 800 000	3 800 000

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	577 386	286 489
	577 386	286 489

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,55%	2025-06-18	2025-06-18	2 562 450	2 624 570
Swedbank Hypotek	1,95%	2022-10-25	2022-10-25	2 562 450	2 624 570
Swedbank Hypotek	1,279%	2021-01-28	2021-01-28	2 562 450	2 624 570
Swedbank Hypotek	2,10%	2021-08-25	2021-08-25	3 006 000	3 078 000
				10 693 350	10 951 710
Avgår kortfristig del				-5 692 690	-5 383 260
Summa				5 000 660	5 568 450
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 000 660	5 568 450
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 434 330	5 124 900
Amorteringar nästa år				258 360	258 360
				10 693 350	10 951 710
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)				9 401 550	9 659 910

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	16 874 000	16 874 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 874 000	16 874 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	978	936
Arbetsgivaravgift	332	319
Mervärdesskatt	-	4 555
Summa	1 310	5 810

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	18 252	18 252
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	18 252	18 252

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 647	9 364
Upplupna räntor	19 141	23 685
Förskottsbetalda avgifter/hyror	202 808	192 720
Luleå energi	-	4 311
Summa	231 596	230 080

Underskrifter

Karlskoga 2021-



Håkan Lööf



Torbjörn Melin



Susanne Larsson



Britt-Marie Arkelius



Tomas Eriksson

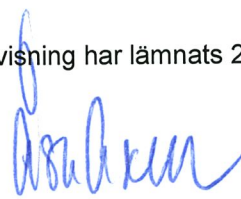


Marianne Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-06-07



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 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 revisionssed 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 Nobel 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.

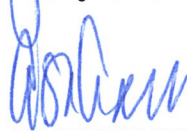
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 7 / 6 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Sund

Av föreningen vald revisor