

Årsredovisning för

Brf Parken i Karlskoga

776400-0225

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-12
12

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för Bostadsrättsförening Parken 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

Snöröjning har utförts av THs fastigheter.
Administrativ förvaltning med HSB Karlskoga-Degerfors.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastigheter

Föreningens fastighet Malörten 3 byggdes år 1955.

På fastigheten finns 6 bostäder med adress Dalhemsvägen 7.

Föreningens 6 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	2	84,00
4 r o k	2	169,00
5 r o k	2	197,00
	<u>6</u>	<u>450,00</u>

Garage: 4 st

P-platser: 2 st

Taxeringsvärdet är 2 403 tkr varav byggnadsvärdet är 1 859 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 i september 2020.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1998 - Ny dränering runt husgrunden

2001 - Byte av fönster till treglas

2011 - Infordring avloppsledningar

2012 - Renovering av tvättstuga

2013 - Nya parkeringsplatser och asfaltering garageinfart

2013 - Målning av balkonger, stuprör, hängrännor och skorsten

2014 - Nya brevlådor

2016 - Nya dörrar, entrén, lägenhet och källardörr.

2019:- Iordningsställande av uteplats, byte av ytter källardörr

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 6 (6) röstberättigade medlemmar.
Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ragnhild Vikström	ordförande
Jerry Borg	sekreterare
Gunilla de Bruin	ledamot
Filip Nässén	ledamot
Lisbeth Borg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ragnhild Vikström och Filip Nässén.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ragnhild Vikström, Malin Sandberg och Johan Røjare, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva-Britta Andersson, Baker Tilly Östra Värmland AB.

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

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

Ny tvättmaskin år 2020
Borttagning av oljetank

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyrorna var oförändrade under 2020.

Aktiviteter

Inget under året.

Framtida underhåll

Målning av källarfönster
Nytt staket västra sidan om huset

Budget för nästa år

I budgeten finns ett behov av underhållsplanering på 4 tkr.
Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2021.

Ekonomisk översikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, tkr	270	270	269	268	269
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	95	95	82	60
Balansomslutning, tkr	963	976	901	847	833
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	565	565	565	565	565
Avgifts & hyresbortfall, %	-	1	1	1	1
Driftskostn, kr/kvm, totalyta bostad	371	380	325	347	374
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 081	1 207	1 289	1 409	1 522
Likviditet i % *	519	411	385	390	260
Soliditet i % **	43	36	29	20	10
Fond för yttre underhåll, tkr	36	20	44	41	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

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	11 600	20 290	228 830	95 365
Disposition enligt stämmobeslut		30 000	65 365	-95 365
Reservering till fond för YU enl.plan		2 000	-2 000	
Anspråktagande av fond för YU		-15 995	15 995	
Årets resultat				62 907
Belopp vid årets utgång	11 600	36 295	308 190	62 907

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	294 195
Årets resultat	62 907
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	15 995
Summa till stämmans förfogande	371 097

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	371 097
	371 097

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	270 196	269 646
Övriga rörelseintäkter	3	1 213	50 000
		<u>271 409</u>	<u>319 646</u>
Fastighetsskostnader			
Drift	4,5	-167 173	-170 824
Underhåll		-15 995	-27 375
Avskrivningar	6	-14 646	-14 646
Rörelseresultat		<u>73 595</u>	<u>106 801</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-10 688	-11 436
Resultat efter finansiella poster		<u>62 907</u>	<u>95 365</u>
Årets resultat		<u>62 907</u>	<u>95 365</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	62 907	95 365
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 000	-4 000
lanspåktagande av fond för yttre underhåll	15 995	27 375
Resultat efter fondförändring	76 902	118 740

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	575 691	590 337
Inventarier	9	-	-
		<u>575 691</u>	<u>590 337</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>575 691</u>	<u>590 337</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	519	519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10 073	9 962
		<u>10 592</u>	<u>10 481</u>
<i>Kassa och bank</i>		377 031	375 603
Summa omsättningstillgångar		<u>387 623</u>	<u>386 084</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>963 314</u>	<u>976 421</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 600	11 600
Fond för yttre underhåll		36 295	20 290
		<u>47 895</u>	<u>31 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		308 190	228 830
Årets resultat		62 907	95 365
		<u>371 097</u>	<u>324 195</u>
Summa eget kapital		<u>418 992</u>	<u>356 085</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	469 579	322 127
		<u>469 579</u>	<u>322 127</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 784	221 020
Leverantörsskulder		11 855	29 246
Skatteskulder		3 998	2 259
Övriga skulder	13	816	816
Fond för inre underhåll	14	12 416	11 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	28 874	33 252
		<u>74 743</u>	<u>298 209</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>963 314</u>	<u>976 421</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt upprättad rak plan. Ursprunglig byggnad sträcker sig t o m år 2035. 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 1,3 %.

Markanläggning

Parkeringsplats sker enligt 30-årig rak avskrivningsplan.

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.

Inkomstskatt

Årets räntetäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	254 436	254 436
Hyrer	16 560	16 560
Övriga intäkter	-	1 100
Summa	270 996	272 096
Avsättning till fond för inre underhåll	-800	-800
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-1 650
Summa	270 196	269 646

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring LF	1 213	-
Gåva från dödsbo	-	50 000
Summa	1 213	50 000

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	-	8 636
Reparationer och löpande underhåll	15 671	16 327
Uppvärmning	58 856	63 462
El	6 846	6 198
Vatten	27 518	25 722
Sophämtning	7 436	5 203
Övriga avgifter	15 362	14 306
Förvaltningskostnader	27 506	22 991
Kommunal fastighetsavgift	7 978	7 979
Summa	167 173	170 824

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Baker Tilly Östra Värmland AB med 7 056 kr (4 806 kr).

Not 5 Personalkostnader

Arvoden. löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Summa		

Bostadsrättsföreningen har inga anställda. Löner eller styrelsearvoden har inte betalats ut under året.

Not 6 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader o markanläggningar	14 646	14 646
Summa	14 646	14 646

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	10 688	11 436
Summa	10 688	11 436

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	853 329	853 329
-Vid årets början, markanläggning	139 360	139 360
-Vid årets början, mark	15 500	15 500
	1 008 189	1 008 189
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-417 852	-403 206
-Årets avskrivning enligt plan	-14 646	-14 646
	-432 498	-417 852
Redovisat värde vid årets slut	575 691	590 337
Bokfört värde byggnader	560 191	574 837
Bokfört värde mark	15 500	15 500
Summa	575 691	590 337

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 2 403 000 (2 403 000). Värdeår 1955.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	1 816 000	477 000	2 293 000
Lokaler	43 000	67 000	110 000
	1 859 000	544 000	2 403 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 110	17 110
	17 110	17 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 110	-17 110
	-17 110	-17 110
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	519	519
Summa	519	519

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sappa kabeltv	1 800	1 800
Länsförsäkringar	8 273	8 162
Summa	10 073	9 962

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,87%	2024-04-30	2024-04-30	78 002	79 086
Stadshypotek	1,66%	2025-10-30	2025-10-30	164 236	206 612
Stadshypotek	1,79%	2022-07-30	2022-07-30	56 908	60 732
Stadshypotek	2,04%	2023-06-30	2023-06-30	48 092	56 092
Stadshypotek	1,80%	2024-06-30	2024-06-30	139 125	140 625
				486 363	543 147
Avgår kortfristig del				-16 784	-221 020
Summa				469 579	322 127

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	469 579	322 127
Kortfristig del exklusive amorteringar	-	204 236
Amorteringar nästa år	16 784	16 784
	486 363	543 147

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	67 136	67 136
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	402 443	459 227

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	725 000	725 000
	725 000	725 000

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	816	816
Summa	816	816

Not 14 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	11 616	10 816
Årets avsättning	800	867
Uttag under året	-	-67
Belopp vid årets utgång	12 416	11 616

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Baker Tilly Revisionsarvode	7 100	4 400
Upplupna räntor	1 208	1 594
Karlskoga Energi & Miljö	-	10 939
Luleå Energi	-	81
Förskottsbetalda avgifter/hyror	20 566	16 238
Summa	28 874	33 252

Underskrifter

Karlskoga 2021-



Ragnhild Vikström



Jerry Borg



Gunilla de Bruin



Filip Nässén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-10



Eva-Britta Andersson
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Östra Värmland AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Parken i Karlskoga

Org.nr 776400-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parken i Karlskoga för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Parken i Karlskoga för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

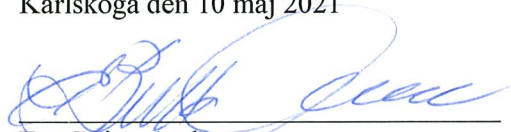
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 10 maj 2021


Eva-Britta Andersson
Auktoriserad 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.