

Årsredovisning för

HSB brf Reparatören i Karlskoga

776400-0811

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
15

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reparatören 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

Vicevärd har varit Erkki Lantz. Yttre förvaltning har ombesörjts av Samhall. Städningen har ombesörjts av Alliance. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Reparatören 10 byggdes år 1956. Rotrenoverades 1989.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus och 1 lokalhus med adresserna Gustavsgatan 13 A - D, 15 A - B, 17 A - C, Mekanikergatan 2 A - D, 4 A - B.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	636
2 r o k	45	2 661
3 r o k	27	1 974
4 r o k	15	1 377
	105	6 648

Lokaler: 13 st
Garage: 38 st
P-platser: 25 st

Taxeringsvärdet är 50 896 tkr varav byggnadsvärdet är 38 775 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 2019-08-29.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014-2015 Plåtklädnad skorstenar
2014-2015 Omputsning av skorstenar
2016 Ny hiss (Gustavsgatan 17 B)
2017 Låssystem 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lars Ekström	ordförande, avgått
Lennart Sjöstedt	vice ordförande
Laila Pelmas	sekreterare
Pia Haglund	ledamot
P-A Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Sjöstedt och Pia Haglund.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lasse Ekström, Laila Pelmas, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Margret Andersson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lasse Ekström med Lennart Sjöstedt som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Margret Andersson ordförande samt Rose-Marie Ekström.

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

Hissbyte blir färdigställd på Gustavsgatan 13D
Pågående hissbyte, Mekanikergatan 4B
Renovering av 3 lokaler.
1 stycken ny tvättmaskin.
1 st ny torktumlare.
Trädklippning.
Målning gym lokal.
Nya trafikskyltar Mekanikergatan 4

Aktiviteter

Årsmöte 23/5.
Förvaltkonferens Loka Brunn 1-2/9.
Ordförande/sekreterare kurs 11/9.
Styrelsens ansvar och uppgift, kurs 13/11.
Korvgrillning med medlemmarna 16/10.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2019.

Framtida underhåll

OVK Sotning
Toppning asfaltsytor
Reparation samlingslokal, Gustavsgatan 15
Översyn, ev. byte stuprännor och stuprör.
Översyn skorsten.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 173 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2019.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2020. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 104	5 120	5 127	5 134	5 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	319	515	747	589	459
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	686	686	686	686	686
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	464	459	418	432	441
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 098	4 200	4 314	4 399	4 499
Likviditet i % *	137	167	188	172	175
Soliditet i % **	17	16	14	12	11

* 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	236 755	1 160 277	3 679 927	515 202
Disposition enligt stämmobeslut			515 202	-515 202
Reservering till fond för YU enl.plan		172 000	-172 000	
Anspråktagande av fond för YU		-269 862	269 862	
Årets resultat				319 193
Belopp vid årets utgång	236 755	1 062 415	4 292 991	319 193

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 195 129
Årets resultat	319 193
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-172 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	269 862
Summa till stämmans förfogande	4 612 184

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 612 184
	4 612 184

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	5 103 905	5 119 807
Övriga rörelseintäkter	3	16 907	11 906
		<u>5 120 812</u>	<u>5 131 713</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 087 541	-3 052 488
Underhåll	5	-269 862	-174 650
Personalkostnader	6	-187 690	-188 769
Avskrivningar	7	-559 380	-626 368
Övriga rörelsekostnader		<u>-129 983</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>886 356</u>	<u>1 089 438</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	8	24 687	30 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-591 850</u>	<u>-604 488</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>319 193</u>	<u>515 202</u>
Årets resultat		<u>319 193</u>	<u>515 202</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	319 193	515 202
Reservering till fond för yttre underhåll	-172 000	-154 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>269 862</u>	<u>174 650</u>
Resultat efter fondförändring	417 055	535 852

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	30 337 108	30 110 584
Pågående nyanläggningar	11	700 000	700 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	286 204	327 091
Inventarier	13	-	-
		<u>31 323 312</u>	<u>31 137 675</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 323 313</u>	<u>31 137 676</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 582	3 440
Swedbank underkonto		434 580	710 117
Övriga fordringar	14	387	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 987	113 167
		<u>552 536</u>	<u>826 836</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	2 000 000	2 900 000
<i>Kassa och bank</i>	17	1 729 267	519 690
Summa omsättningstillgångar		<u>4 281 803</u>	<u>4 246 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 605 116</u>	<u>35 384 202</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 062 415	1 160 277
		<u>1 299 170</u>	<u>1 397 032</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 292 991	3 679 927
Årets resultat		319 193	515 202
		<u>4 612 184</u>	<u>4 195 129</u>
Summa eget kapital		<u>5 911 354</u>	<u>5 592 161</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	19 862 167	17 924 987
		<u>19 862 167</u>	<u>17 924 987</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	7 378 138	9 993 638
Leverantörsskulder		1 002 376	452 938
Aktuell skatteskuld		19 781	16 985
Övriga skulder	19	3 917	4 693
Fond för inre underhåll	20	878 083	856 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	549 300	542 267
		<u>9 831 595</u>	<u>11 867 054</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 605 116</u>	<u>35 384 202</u>

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

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 1,23 %. Ny hiss Gustavsgatan 17 B och 13D skrivs av enligt en rak 50-årig plan.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Låssystemet skrivs av enligt en rak 10-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 563 768	4 563 768
Hyror	459 508	444 584
Elavgifter	265 492	271 957
Summa	5 288 768	5 280 309
Avsättning till fond för inre underhåll	-126 499	-121 999
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-58 364	-38 503
Summa	5 103 905	5 119 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	15 400	4 400
Återbäring Länsförsäkringar	-	7 499
Övrigt	1 507	7
Summa	16 907	11 906

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	464 038	418 370
Reparationer och löpande underhåll	306 475	408 516
Uppvärmning	951 710	927 735
El	355 884	366 084
Vatten	185 676	191 422
Sophämtning	152 549	147 174
Övriga avgifter	138 057	134 808
Förvaltningskostnader	248 727	212 382
Kommunal fastighetsavgift	181 360	160 250
Övrigt	103 065	85 747
Summa	3 087 541	3 052 488

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 619 kr (10 339 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	269 862	174 650
Summa	269 862	174 650

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	81 836	78 540
Vicevärdsarvode	72 054	69 207
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 626	1 500
Löner och övriga ersättningar	5 609	4 467
Sociala kostnader	26 565	35 055
Summa	187 690	188 769

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	518 493	585 482
Maskiner och andra tekniska anläggningar	40 887	40 886
Summa	559 380	626 368

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	24 457	30 252
Ränteintäkter, skattekonto	230	-
Summa	24 687	30 252

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader	591 409	604 488
Räntekostnader, skattekonto	441	-
Summa	591 850	604 488

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	44 912 034	44 912 034
-Nyanskaffning, byggnad	175 000	-
-Omföring från pågående nyanläggningar	700 000	-
-Avyttringar och utrangeringar	-299 485	-
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	<u>45 905 596</u>	<u>45 330 081</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 219 497	-14 634 015
-Avyttringar och utrangeringar	169 502	-
-Årets avskrivning enligt plan	-518 493	-585 482
	<u>-15 568 488</u>	<u>-15 219 497</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 337 108	30 110 584
Bokfört värde byggnader	29 919 061	29 692 537
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	30 337 108	30 110 584

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 50 896 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	37 000 000	9 800 000	46 800 000
Lokaler	1 775 000	2 321 000	4 096 000
	<u>38 775 000</u>	<u>12 121 000</u>	<u>50 896 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	700 000	-
Investeringar	700 000	700 000
Omklassificeringar	-700 000	-
Redovisat värde vid årets slut	700 000	700 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	408 863	408 863
	<u>408 863</u>	<u>408 863</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 772	-40 886
-Årets avskrivning enligt plan	-40 887	-40 886
	<u>-122 659</u>	<u>-81 772</u>
Redovisat värde vid årets slut	286 204	327 091

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	118 522	118 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	-118 522	-118 522
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	387	112
Summa	387	112

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	19 415	18 983
Siemens	984	925
Länsförsäkringar	65 984	59 052
Ränteintäkter	13 289	15 624
Elavräkning	13 209	18 583
Telenor	1 106	-
Summa	113 987	113 167

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	0,80%	2019-03-02--2020-03-01	2 000 000	2 000 000
Bunden Placering	0,80%	2018-09-02--2019-09-01	-	900 000
Summa			2 000 000	2 900 000

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 241	9 089
Företagskonto	1 727 026	510 601
Summa	1 729 267	519 690

Max

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	4 349 784	4 401 048
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	5 985 681	6 050 045
Stadshypotek	1,95%	2020-02-13	2020-02-13	3 181 034	3 197 842
Stadshypotek	2,01%	2021-01-30	2021-01-30	3 180 388	3 197 188
Stadshypotek	1,95%	2020-02-20	2020-02-20	792 000	800 000
Stadshypotek	2,27%	2023-01-30	2023-01-30	1 836 852	2 236 852
Stadshypotek	1,94%	2024-03-01	2024-03-01	992 500	1 000 000
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	1 410 000	1 428 000
Stadshypotek	2,74%	2023-07-30	2023-07-30	2 715 182	2 762 974
Stadshypotek	2,02%	2020-07-30	2020-07-30	2 796 884	2 844 676
Summa				27 240 305	27 918 625
Avgår kortfristig del				-7 378 138	-9 993 638
Summa				19 862 167	17 924 987

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	19 862 167	17 924 987
Kortfristig del exklusive amorteringar	6 697 318	9 322 818
Amorteringar nästa år	680 820	670 820
	27 240 305	27 918 625

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 132	2 683 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	23 999 353	24 564 525

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	43 160 000	43 160 000
Varav i eget förvar	-	-
	43 160 000	43 160 000

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	2 442	1 758
Arbetsgivaravgift	623	959
Mervärdesskatt	852	1 976
Summa	3 917	4 693

Not 20 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	856 533	846 902
Årets avsättning	126 499	121 999
Uttag under året	-104 949	-112 368
Belopp vid årets utgång	878 083	856 533

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 599	10 330
Upplupna räntor	82 660	88 052
Förskottsbetalda avgifter/hyror	427 396	423 139
Thyras AB	16 994	13 575
Bravida	-	5 421
Luleå Energi	9 651	-
HSB Karlskoga-Degerfors	2 000	1 750
Summa	549 300	542 267

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

HSB brf Reparatören har påbörjat byte av ny hiss på Mekanikergatan 4 B, som blir färdigställd i början av 2020 till en kostnad av 700.000 kr exkl moms.

Underskrifter

Karlskoga 2020- 05-19



Lennart Sjöstedt



Laila Pelmas

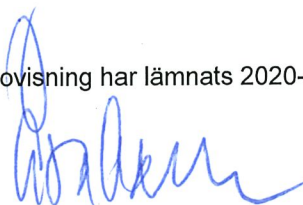


Pia Haglund



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-05-25



Margret Andersson
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 Reparatören i Karlskoga, org.nr. 776400-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reparatören 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. 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 Reparatóren 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.

Anmärkning

Enligt lag måste en bostadsrättsförening ha en ordförande. Ingen ny ordförande har dock utsetts efter tidigare ordförandes avgång under året, varför posten nu är vakant.

Karlskoga den 25/5 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor