

Årsredovisning för

HSB brf Reparatören i Karlskoga

776400-0811

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reparatören i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Förvaltning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-28. Stämman har senarelagts på grund av de rådande pandemin.

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 2020-09-07.

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) *Heu*

2017 Låssystem
2019 Hissbyte Gustavsgatan 13 D
2019 Renovering av 3 lokaler

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Sjöstedt	ordförande
Laila Pelmas	sekreterare
Pia Haglund	ledamot
Yvonne Torensjö	ledamot
P-A Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Sjöstedt och Laila Pelmas.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Sjöstedt, 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 Lennart Sjöstedt.

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 2020.

Årets Underhåll

Hiss klar Mekanikergatan 4B
Renovering av lokal till gym.
Nya armaturer Mekanikergatan 2A-D och 4A-B
OVK utfört/klippning samt jordförbättring av buskar
Grävarbeten vid Mekanikergatan 2B
Ny torktummlare Gustavsgatan 17C 

Aktiviteter

Invigning av gymet
Inköp av julbelysningar utomhus
Julpresent - chokladask

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2020.

Framtida underhåll

Spolning av stammar och rör
Målning av Gustavsgårdens lokaler
Markarbeten/Asfaltering
Målning utomhus

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 182 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2020.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2021. *dec*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 040	5 104	5 120	5 127	5 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	319	515	747	589
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	686	686	686	686	686
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	487	464	459	418	432
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 995	4 098	4 200	4 314	4 399
Likviditet i % *	156	137	167	188	172
Soliditet i % **	18	17	16	14	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

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	236 755	1 062 415	4 292 991	319 193
Disposition enligt stämmobeslut			319 193	-319 193
Reservering till fond för YU enl.plan		173 000	-173 000	
Anspråktagande av fond för YU		-58 984	58 984	
Årets resultat				343 958
Belopp vid årets utgång	236 755	1 176 431	4 498 168	343 958

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 612 184
Årets resultat	343 958
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-173 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	58 984
Summa till stämmans förfogande	4 842 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 842 126
	4 842 126

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

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	5 039 926	5 103 905
Övriga rörelseintäkter	3	31 188	16 907
		<u>5 071 114</u>	<u>5 120 812</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 234 956	-3 087 541
Underhåll	5	-58 984	-269 862
Personalkostnader	6	-201 307	-187 690
Avskrivningar	7	-570 379	-559 380
Övriga rörelsekostnader		<u>-123 484</u>	<u>-129 983</u>
Rörelseresultat		<u>882 005</u>	<u>886 356</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	8	20 495	24 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-558 542</u>	<u>-591 850</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>343 958</u>	<u>319 193</u>
Årets resultat		<u>343 958</u>	<u>319 193</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	343 958	319 193
Reservering till fond för yttre underhåll	-173 000	-172 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>58 984</u>	<u>269 862</u>
Resultat efter fondförändring	229 942	417 055

Max

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	30 804 449	30 623 312
Pågående nyanläggningar	11	-	700 000
Inventarier	12	-	-
		<u>30 804 449</u>	<u>31 323 312</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>30 804 450</u>	<u>31 323 313</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	3 582
Swedbank underkonto		852 726	434 580
Övriga fordringar	13	387	387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>114 467</u>	<u>113 987</u>
		968 680	552 536
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	<u>738 080</u>	<u>1 729 267</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 706 760</u>	<u>4 281 803</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 511 210</u>	<u>35 605 116</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		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 176 431	1 062 415
		<u>1 413 186</u>	<u>1 299 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 498 168	4 292 991
Årets resultat		343 958	319 193
		<u>4 842 126</u>	<u>4 612 184</u>
Summa eget kapital		<u>6 255 312</u>	<u>5 911 354</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	18 808 459	19 862 167
		<u>18 808 459</u>	<u>19 862 167</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 751 026	7 378 138
Leverantörsskulder		253 942	1 002 376
Aktuell skatteskuld		20 353	19 781
Övriga skulder	18	3 988	3 917
Fond för inre underhåll	19	903 871	878 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	514 259	549 300
		<u>9 447 439</u>	<u>9 831 595</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 511 210</u>	<u>35 605 116</u>

År

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 BFAR 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 1,32 %. Ny hiss Gustavsgatan 17 B och 13D samt på Mekanikervägen skrivs av enligt en rak 50-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. *is*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ärsavgifter bostäder	4 563 768	4 563 768
Hyrer	406 107	459 508
Elavgifter	218 510	265 492
Summa	5 188 385	5 288 768
 Avsättning till fond för inre underhåll	 -130 901	 -126 499
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-17 558	-58 364
Summa	5 039 926	5 103 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	9 900	15 400
Återbäring Länsförsäkringar	8 721	-
Stallligt lokalhyresstöd	8 079	
Övrigt	4 488	1 507
Summa	31 188	16 907

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	536 870	464 038
Reparationer och löpande underhåll	445 704	306 475
Uppvärmning	937 402	951 710
El	341 732	355 884
Vatten	177 258	185 676
Sophämtning	169 060	152 549
Övriga avgifter	149 177	138 057
Förvaltningskostnader	220 315	248 727
Kommunal fastighetsavgift	181 360	181 360
Övrigt	76 078	103 065
Summa	3 234 956	3 087 541

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 901 kr (10 619 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	58 984	269 862
Summa	58 984	269 862

U
Ab

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	85 510	81 836
Vicevärdsarvode	73 956	72 054
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 690	1 626
Löner och övriga ersättningar	11 480	5 609
Sociala kostnader	28 671	26 565
Summa	201 307	187 690

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	570 379	559 380
Summa	570 379	559 380

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	20 495	24 457
Summa	20 495	24 457

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	558 542	591 409
Räntekostnader, skattekonto	-	441
Summa	558 542	591 850

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	45 896 412	45 320 897
-Nyanskaffning, byggnad	175 000	175 000
-Omföring från pågående nyanläggningar	700 000	700 000
-Avyttringar och utrangeringar	-299 485	-299 485
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	<u>46 889 974</u>	<u>46 314 459</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 691 147	-15 301 269
-Avyttringar och utrangeringar	176 001	169 502
-Årets avskrivning enligt plan	-570 379	-559 380
	<u>-16 085 525</u>	<u>-15 691 147</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 804 449	30 623 312
Bokfört värde byggnader	30 386 402	30 205 265
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	30 804 449	30 623 312

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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	700 000	700 000
Investeringar	-	700 000
Omklassificeringar	-700 000	-700 000
Redovisat värde vid årets slut	-	700 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	<u>118 522</u>	<u>118 522</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	<u>-118 522</u>	<u>-118 522</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Har

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	387	387
Summa	387	387

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	19 670	19 415
Siemens	-	984
Länsförsäkringar	67 093	65 984
Ränteintäkter	13 333	13 289
Elavräkning	14 371	13 209
Telenor	-	1 106
Summa	114 467	113 987

Not 15 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	0,80%	2020-03-01--2021-02-28	2 000 000	2 000 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 778	2 241
Företagskonto	736 302	1 727 026
Summa	738 080	1 729 267

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	4 298 520	4 349 784
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	5 921 317	5 985 681
Stadshypotek	2,20%	2021-02-15	2021-02-15	3 164 226	3 181 034
Stadshypotek	2,01%	2021-01-30	2021-01-30	3 163 588	3 180 388
Stadshypotek	2,20%	2021-02-22	2021-02-22	784 000	792 000
Stadshypotek	2,27%	2023-01-30	2023-01-30	1 436 852	1 836 852
Stadshypotek	1,94%	2024-03-01	2024-03-01	982 500	992 500
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	1 392 000	1 410 000
Stadshypotek	2,74%	2023-07-30	2023-07-30	2 667 390	2 715 182
Stadshypotek	1,65%	2025-07-30	2025-07-30	2 749 092	2 796 884
Summa				26 559 485	27 240 305
Avgår kortfristig del				-7 751 026	-7 378 138
Summa				18 808 459	19 862 167

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	18 808 459	19 862 167
Kortfristig del exklusive amorteringar	7 070 206	6 697 318
Amorteringar nästa år	680 820	680 820
	26 559 485	27 240 305

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 132	2 560 132
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	23 718 533	23 999 353

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

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	2 493	2 442
Arbetsgivaravgift	640	623
Mervärdesskatt	855	852
Summa	3 988	3 917

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	878 083	856 533
Årets avsättning	130 901	126 499
Uttag under året	-105 113	-104 949
Belopp vid årets utgång	903 871	878 083

Hand

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 500	10 599
Upplupna räntor	81 239	82 660
Förskottsbetalda avgifter/hyror	418 205	427 396
Thyras AB	4 315	16 994
Luleå Energi	-	9 651
HSB Karlskoga-Degerfors	-	2 000
Summa	514 259	549 300

Underskrifter

Karlskoga 2021- 04, 26


Lennart Sjöstedt


Laila Pelmas


Per-Anders Johansson

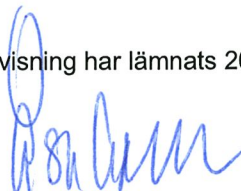
Pia Haglund


Yvonne Torensjö

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021- 04-26

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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. *See*

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 Reparören 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 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

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.

Enligt lag måste en bostadsrättsförening ha en ordförande. Ingen ny ordförande utsågs dock efter tidigare ordförandes avgång under 2019, vilket har medfört att föreningen saknade ordförande fram till föreningsstämman 2020-09-28, då en ny ordförande utsågs.

Karlskoga den 26/4 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margret Andersson

Av föreningen vald revisor