

Årsredovisning för

HSB brf Rosendal i Karlskoga

716411-5235

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 Rosendal 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

Vicevärdar har varit Peter Örhall gällande administration/fakturor och Lars Rylin gällande medlemsfrågor samt entreprenörer. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-20. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Rosendal övre 7, Rosendal nedre 1 och 3 byggdes år 1914 och ombyggdes år 1975 - 76.

På fastigheten finns 33 bostadshus med tillsammans 132 ingångar med adresserna Rosendal 1 - 12, 14 - 17, 18 - 29, 32 - 36.

Föreningens 132 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	66	5 478
4 r o k	66	6 567
	132	12 045

Garage: 138 st
P-platser: 11 st

Taxeringsvärdet är 25 938 tkr varav byggnadsvärdet är 18 414 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under september 2020.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte. *hu*

MR

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Marja Rylin	ordförande
Peter Örhall	sekreterare, vicevärd gällande administration/fakturor och entreprenörer
Ann-Marie Johansson	ledamot, studieledare, vice sekreterare
Karin Ågren	ledamot
Ann-Charlotte Jansson	ledamot
Donald Johansson	ledamot
Billy Lindgren	ledamot
Jerry Rosén	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Kent Eriksen	suppleant
Helena Bohman	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marja Rylin, Peter Örhall, Karin Ågren samt suppleanterna Kent Eriksen och Helena Bohman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marja Rylin, Karin Ågren, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Elbilsgrupp:

Jerry Rosén
Helena Bohman
Eva Skeppstedt-Berger

Fritidsgrupp:

Maria Major
Katarina Granberg
Malin Ekström

Revisor

Revisor har varit Christer Hafvenstein samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Marja Rylin med ersättare Kim Nielsen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen. 

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 reparationer och underhåll

Nedtagning av träd
Målning av fasaderna etapp 1 genomförd gällande hus 18, 20, 22, 24, 26, 28, 32, 33, 34, 35 och 36.
Målning av putsade husgrunder.
Målning av staket mot Grenadjärsvägen vid hus 11 och 12.
Reparationer av trappor och verandasräcken.
Några armaturer i nedre utbytta.
Cirkulationspumpar utbytta.
2 stycken nya förråd, vid hus 1 och 3 och vid hus 6 och 15.
Vägg till ett förråd utbytt vid hus 19 och 21.
Nytt staket vid parkeringar i nedre Rosendal.
Sladdat grusvägar.

Framtida underhåll

Löpande underhåll.
Dräneringar.
Målning av fasaderna genomförs i 3 etapper:

Målning etapp 1, gällande hus: 18,20-22,24,26,28,32,33,34,36 **genomfördes år 2020.**

Målning etapp 2, gällande hus:
12,14,15,16,17,19,21,23,25,27,29 genomförs år 2021. Beräknad kostnad 1.500.000 kr

Målning etapp 3, gällande hus:
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 genomförs år 2022. Beräknad kostnad 1.500.000 kr

Aktiviteter

Styrelsemöten, 11 protokollförda.
Vårstädning 25 april men utan fika denna gång pga coronapandemin.
Höststädning den 24 men utan fika denna gång pga coronapandemin.
Stämma 20 augusti,
K-märkt utgivits med 2 nummer för 2020.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror för garage och p-platser var oförändrade under 2020.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 323 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifterna samt hyror för garage och p-platser beräknas vara oförändrade under 2021. *hw*

MR

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 726	6 744	6 756	6 764	6 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	-75	1 130	919	1 088	854
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	581	581	581	581	581
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	257	253	264	265	234
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 281	2 301	2 322	2 342	2 952
Likviditet i % *	291	340	235	179	133
Soliditet i % **	23	24	21	20	14

* 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	541 200	1 635 525	6 102 250	1 129 898
Disposition enligt stämmobeslut			1 129 898	-1 129 898
Reservering till fond för YU enl.plan		337 000	-337 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 656 443	1 656 443	
Årets resultat				-75 000
Belopp vid årets utgång	541 200	316 082	8 551 591	-75 000

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 232 148
Årets resultat	-75 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-337 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 656 443
Summa till stämmans förfogande	8 476 591
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fonden för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	7 476 591
	8 476 591

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

MA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	6 725 914	6 744 017
Övriga rörelseintäkter	3	52 468	15 676
		<u>6 778 382</u>	<u>6 759 693</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 097 572	-3 044 319
Periodisk underhåll	5	-1 656 443	-395 948
Personalkostnader	6	-290 238	-293 662
Avskrivningar	7	-1 229 371	-1 155 574
Rörelseresultat		<u>504 758</u>	<u>1 870 190</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	34 136	29 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-613 894	-770 145
Resultat efter finansiella poster		<u>-75 000</u>	<u>1 129 898</u>
Årets resultat		<u>-75 000</u>	<u>1 129 898</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-75 000	1 129 898
Reservering till fond för yttre underhåll	-337 000	-344 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 656 443	395 948
Resultat efter fondförändring	1 244 443	1 181 846

MA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	31 962 883	31 336 815
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	21 080	31 620
		<u>31 983 963</u>	<u>31 368 435</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 983 964</u>	<u>31 368 436</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 200	-
Swedbank underkonto		4 523 840	2 994 046
Aktuell skattefordran		1 617	-
Övriga fordringar	13	103	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	145 754	143 323
		<u>4 673 514</u>	<u>3 137 472</u>
Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	16	296 153	2 702 353
Summa omsättningstillgångar		<u>6 969 667</u>	<u>7 839 825</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 953 631</u>	<u>39 208 261</u>

MR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		541 200	541 200
Fond för yttre underhåll		316 082	1 635 525
		<u>857 282</u>	<u>2 176 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 551 591	6 102 250
Årets resultat		-75 000	1 129 898
		<u>8 476 591</u>	<u>7 232 148</u>
Summa eget kapital		<u>9 333 873</u>	<u>9 408 873</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	22 690 437	22 839 007
		<u>22 690 437</u>	<u>22 839 007</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 786 070	4 882 024
Leverantörsskulder		341 315	80 385
Skatteskulder		-	58 079
Övriga skulder	18	8 252	7 855
Fond för inre underhåll	19	1 185 513	1 082 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	608 171	849 611
		<u>6 929 321</u>	<u>6 960 381</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 953 631</u>	<u>39 208 261</u> 

MA

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

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 2,18 %. Avskrivning tak dubbelgarage (anskaffningsår 2012) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan och sopkärllsskydd (anskaffningsår 2012) enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Nytt förråd (anskaffningsår 2014) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan samt ombyggnad garagetak (anskaffningsår 2014, 2015, 2016) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. 2 nya förråd (anskaffningsår 2020) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Gräsklippare skrivs av enligt en rak 5-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. *mw*

mw

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 000 488	7 000 488
Hyrer	32 828	32 028
Summa	7 033 316	7 032 516
Avsättning till fond för inre underhåll	-296 802	-286 799
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-10 600	-1 700
Summa	6 725 914	6 744 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning försäkringsärende	10 439	-
Återbäring Länsförsäkringar	17 461	-
Överlåtelseavgifter	20 900	11 000
Övriga intäkter	3 668	4 676
Summa	52 468	15 676

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning	12 343	50 120
Reparationer och löpande underhåll	602 466	471 659
Uppvärmning	967 905	1 060 666
El	93 282	92 682
Vatten	454 843	445 803
Sophämtning	297 980	266 295
Övriga avgifter	171 419	170 251
Förvaltningskostnader	226 559	215 450
Kommunal fastighetsavgift	194 535	194 535
Övrigt	76 240	76 858
Summa	3 097 572	3 044 319

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 972 kr (11 555 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 656 443	395 948
Summa	1 656 443	395 948

MR

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	82 485	78 933
Vicevärdsarvode	96 648	93 008
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 865	3 699
Löner och andra ersättningar	51 522	59 142
Sociala kostnader	55 718	58 880
Summa	290 238	293 662

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 218 831	1 145 034
Inventarier	10 540	10 540
Summa	1 229 371	1 155 574

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	34 136	29 853
Summa	34 136	29 853

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	613 426	770 145
Räntekostnader, skattekonto	468	-
Summa	613 894	770 145

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	53 945 469	53 945 469
-Nyanskaffningar, byggnad	1 844 899	-
-Vid årets början, markanläggning	220 880	220 880
-Vid årets början, mark	3 300 000	3 300 000
	<u>59 311 248</u>	<u>57 466 349</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 129 534	-24 984 506
-Årets avskrivning enligt plan	-1 218 831	-1 145 028
	<u>-27 348 365</u>	<u>-26 129 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 962 883	31 336 815
Bokfört värde byggnader	28 662 883	28 036 815
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
Summa	31 962 883	31 336 815

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 25 938 000. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	18 414 000	7 524 000	25 938 000
	<u>18 414 000</u>	<u>7 524 000</u>	<u>25 938 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	227 755	227 755
	<u>227 755</u>	<u>227 755</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-227 755	-227 755
	<u>-227 755</u>	<u>-227 755</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 206	172 206
	<u>172 206</u>	<u>172 206</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 586	-130 046
-Årets avskrivning enligt plan	-10 540	-10 540
	<u>-151 126</u>	<u>-140 586</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 080	31 620

MA

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	103	103
Summa	103	103

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	12 044	12 040
Länsförsäkringar	122 874	120 027
Ränteintäkter	10 836	11 256
Summa	145 754	143 323

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2020-01-20--2021-01-19	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2020-07-03--2021-07-02	500 000	500 000
Bunden placering	0,70%	2020-07-24--2021-07-23	500 000	500 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Den bundna placering som förlängdes 2021-01-20 har en ränta på 0,70 %. En ny bunden placering gjordes 2021-02-15 på 1.000.000 kr med en ränta på 0,70%.

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 871	34
Företagskonto	293 282	2 702 319
Summa	296 153	2 702 353

me

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	2,38%	2023-12-21	2023-12-21	3 561 410	3 561 410
Swedbank Hypotek	1,46%	2023-08-25	2023-08-25	2 980 917	2 980 917
Stadshypotek	3,02%	2022-10-30	2022-10-30	2 211 575	2 282 347
Swedbank Hypotek	1,77%	2027-09-24	2027-09-24	4 857 307	4 857 307
Stadshypotek	4,33%	2021-09-01	2021-09-01	65 298	89 050
Stadshypotek	1,74%	2021-10-30	2021-10-30	4 550 000	4 600 000
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	4 612 500	4 662 500
Stadshypotek	1,91%	2028-09-01	2028-09-01	4 637 500	4 687 500
				<u>27 476 507</u>	<u>27 721 031</u>
Avgår kortfristig del				-4 786 070	-4 882 024
Summa				22 690 437	22 839 007

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	22 690 437	22 839 007
Kortfristig del exklusive amorteringar	4 541 546	4 637 500
Amorteringar nästa år	<u>244 524</u>	<u>244 524</u>
	27 476 507	27 721 031

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	924 634	948 386
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	26 307 349	26 528 121

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	37 883 000	37 883 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>37 883 000</u>	<u>37 883 000</u>

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	4 000	2 768
Arbetsgivaravgift	3 552	2 687
Mervärdesskatt	<u>700</u>	<u>2 400</u>
Summa	8 252	7 855

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 082 427	1 064 412
Årets avsättning	296 802	286 799
Uttag under året	<u>-193 716</u>	<u>-268 784</u>
Belopp vid årets utgång	1 185 513	1 082 427 <i>mw</i>

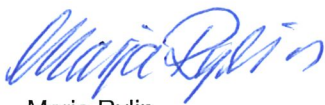
mw

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 891	11 544
HEBAB	-	40 185
Karlskoga Energi o Miljö	-	195 426
Upplupna räntor	45 200	73 656
Förskottsbetalda avgifter/hyror	551 080	528 800
Summa	608 171	849 611

Underskrifter

Karlskoga 2021- 04-15



Marja Rylin



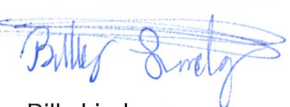
Karin Ågren



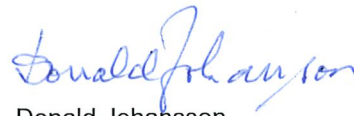
Jerry Rosén



Per-Anders Johansson



Billy Lindgren



Donald Johansson



Peter Örhall



Ann-Marie Johansson

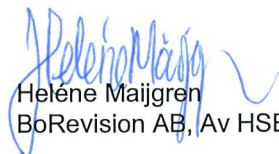


Ann-Charlotte Jansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-05-06



Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosendal i Karlskoga, org.nr. 716411–5235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosendal 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosendal i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 6 / 5 2021



Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Hafvenstein

Av föreningen vald 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.

MA

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.

ma