

Årsredovisning för

HSB brf Skogen i Karlskoga

716411-5516

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB brf Skogen 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 Sixten Österlund.

Skötseln av den yttre miljön och snöröjning har ombesörjts av Thyras. Gräsklippning av BOFAB.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skogsåsen 20, Skogen 18, Skogsäng No 1 Skogsäng Sö 9 byggdes år 1909, 1918, 1929 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 42 ingångar med adresserna Noravägen 16 A-F, 20 A-F, 26 A-F, 21 A-F, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-F.

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	42	3 538,00
	42	3 538,00

Garage 42 st

Taxeringsvärdet är 13 606 tkr varav byggnadsvärdet är 9 580 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-11.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

Byte av fasader och tilläggsisolering samt nya energieffektiva fönster och ytterdörrar 2014-2015.
Nytt låssystem 2015-2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Sixten Österlund	ordförande
Jörgen Jern	vice ordförande
Maria Lunde	sekreterare
Jan Lind	ledamot
Marina Gustavsson	ledamot
Tobias Israelsson	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sixten Österlund, Jan Lind och Maria Lunde.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sixten Österlund, Jörgen Jern, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Christensen med Krister Karlsson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Sixten Österlund, ersättare Jörgen Jern.

Valberedning

Valberedningen har varit Anne Christin Viström Lööw, sammankallande, och Kurt Fors 

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

Byte varmvattenberedare.
Riddarborg, lekpark.
Asfaltering garage 27.
Löpande underhåll av trappor.
Byte av huvudavstängningskranar i samtliga lägenheter.

Aktiviteter

Kurser Ordförande/sekreterare, Läsa och tyda stadgar.
Förvaltningskonferens.
Vår och höst, städdag gemensamhetsytor.
Budgetkonferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2019.

Framtida underhåll

Vägar och asfaltering garage 16 och 26
Renovering skorstenar 16, 20 och 26

Budget för år 2020

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 138 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2020. *How*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 024	2 028	2 032	2 033	1 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	610	707	731	736	419
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	601	601	601	601	547
Driftskostnader, kr /kvm, totalyta bostad	233	227	223	227	269
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 153	2 204	2 304	2 376	2 438
Likviditet i % *	338	396	334	266	164
Soliditet i % **	43	40	36	32	27

* 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	529 300	2 360 325	2 106 293	707 334
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	207 334	-707 334
Reservering till fond för YU enl.plan		163 000	-163 000	
Anspråktagande av fond för YU		-10 621	10 621	
Årets resultat				609 962
Belopp vid årets utgång	529 300	3 012 704	2 161 248	609 962

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 313 627
Årets resultat	609 962
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-163 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	10 621
Summa till stämmans förfogande	2 771 210
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 771 210
Summa	2 771 210

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 024 061	2 027 761
Övriga rörelseintäkter	3	13 288	7 473
		<u>2 037 349</u>	<u>2 035 234</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-824 335	-802 036
Underhåll	5	-10 621	-
Personalkostnader	6	-186 613	-170 179
Avskrivningar	7	-276 060	-222 099
Övriga rörelsekostnader	8	-4 000	-
Rörelseresultat		<u>735 721</u>	<u>840 920</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23 173	20 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-148 932	-154 222
Resultat efter finansiella poster		<u>609 962</u>	<u>707 334</u>
Årets resultat		<u>609 962</u>	<u>707 334</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	609 962	707 334
Reservering till fond för yttre underhåll	-163 000	-167 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	10 621	-
Resultat efter fondförändring	457 583	540 334

Deu

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	11 228 291	10 597 861
Inventarier	12	-	-
		<u>11 228 291</u>	<u>10 597 861</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 228 292</u>	<u>10 597 862</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		74 015	14 999
Swedbank underkonto		672 577	650 812
Övriga fordringar	13	1 980	1 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 354	98 012
		<u>882 926</u>	<u>765 803</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 100 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>	16	600 860	377 476
Summa omsättningstillgångar		<u>3 583 786</u>	<u>3 643 279</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 812 078</u>	<u>14 241 141</u>

Max

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		529 300	529 300
Fond för yttre underhåll		3 012 704	2 360 325
		<u>3 542 004</u>	<u>2 889 625</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 161 248	2 106 293
Årets resultat		609 962	707 334
		<u>2 771 210</u>	<u>2 813 627</u>
Summa eget kapital		<u>6 313 214</u>	<u>5 703 252</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 846 729	5 372 831
		<u>4 846 729</u>	<u>5 372 831</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 771 234	2 423 316
Leverantörsskulder		236 768	99 056
Aktuell skatteskuld		31 150	28 697
Övriga skulder	18	42 598	35 932
Fond för inre underhåll	19	424 029	406 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	146 356	171 655
		<u>3 652 135</u>	<u>3 165 058</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 812 078</u>	<u>14 241 141</u>

[Signature]

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning 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 1,4 %. Avskrivning markanläggning rak avskrivningsplan 20 år, Lekplats rak avskrivningsplan 10 år.

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.

Hee

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 127 060	2 127 060
Hyror	-	2 400
Summa	2 127 060	2 129 460
Avsättning till fond för inre underhåll	-102 999	-99 299
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-2 400
Summa	2 024 061	2 027 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	6 367
Överlåtelseavgifter	5 500	1 000
Återvunnen avgiftsfordran	7 778	-
Övriga intäkter	10	106
Summa	13 288	7 473

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	39 802	47 240
Reparationer och löpande underhåll	180 631	160 128
El	9 767	11 954
Vatten	108 669	111 331
Sophämtning	63 349	60 988
Övriga avgifter	77 339	74 631
Förvaltningskostnader	76 099	71 236
Samfällighetskostnader	122 700	109 020
Kommunal fastighetsavgift	102 045	102 045
Övrigt	43 934	53 463
Summa	824 335	802 036

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 374 kr (9 136 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	10 621	-
Summa	10 621	-

Handwritten signature

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	48 400	43 876
Vicevärdsarvode	35 244	33 816
Övriga ersättningar	59 657	50 708
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 400	1 577
Sociala kostnader	40 912	40 202
Summa	186 613	170 179

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	247 443	211 730
Markanläggningar	28 617	10 369
Summa	276 060	222 099

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utrangering varmvattenberedare	4 000	-
Summa	4 000	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	23 173	20 636
Summa	23 173	20 636

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	148 932	154 222
Summa	148 932	154 222

[Signature]

Not 11 Byggnader, mark och markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 237 936	17 237 936
-Nyanskaffningar, byggnad	727 996	-
-Avyttringar och utrangeringar	-106 500	-
-Vid årets början, mark	1 506 250	1 506 250
-Markanläggning	207 375	207 375
-Nyanskaffningar, markanläggning	182 494	-
	19 755 551	18 951 561
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 353 700	-8 131 601
-Avyttringar och utrangeringar	102 500	-
-Årets avskrivning enligt plan	-276 060	-222 099
	-8 527 260	-8 353 700
Redovisat värde vid årets slut	11 228 291	10 597 861
Bokfört värde byggnader	9 423 003	8 946 450
Bokfört värde mark	1 506 250	1 506 250
Bokfört värde markanläggning	299 038	145 161
Summa	11 228 291	10 597 861

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 606 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	9 580 000	4 026 000	13 606 000
	9 580 000	4 026 000	13 606 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 345	39 345
	39 345	39 345
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 345	-39 345
	-39 345	-39 345
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 980	1 980
Summa	1 980	1 980

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	5 350	5 383
Skogsäng Norra samfällighetsförening	62 988	30 675
Länsförsäkringar	55 227	50 145
Ränteintäkter	10 789	11 809
Summa	134 354	98 012

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering			-	400 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-27--2020-03-26	500 000	500 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-18--2020-03-17	500 000	500 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-25--2020-03-24	500 000	500 000
Bunden placering	0,80%	2019-09-06--2020-09-05	600 000	600 000
Summa			2 100 000	2 500 000

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	600 860	377 476
Summa	600 860	377 476

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,65%	2022-06-01	2022-06-01	535 954	596 958
Stadshypotek	1,91%	2020-01-07	2020-01-07	754 178	805 306
Stadshypotek	1,65%	2024-06-01	2024-06-01	955 000	965 000
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	1 910 000	1 930 000
Stadshypotek	2,08%	2020-06-01	2020-06-01	1 910 000	1 930 000
Stadshypotek	1,70%	2021-09-01	2021-09-01	1 552 831	1 568 883
				7 617 963	7 796 147
Avgår kortfristig del				-2 771 234	-2 423 316
Summa				4 846 729	5 372 831
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 846 729	5 372 831
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 593 050	2 245 132
Amorteringar nästa år				178 184	178 184
				7 617 963	7 796 147
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				713 000	713 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				6 727 000	6 905 227

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	10 395 000	10 395 000
Varav i eget förvar	-110 000	-110 000
	10 285 000	10 285 000

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	21 065	17 386
Arbetsgivaravgift	21 533	18 546
Summa	42 598	35 932

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	406 402	381 421
Årets avsättning	102 999	99 299
Uttag under året	-85 372	-74 318
Belopp vid årets utgång	424 029	406 402

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 364	9 128
Thyras AB	-	14 875
Upplupna räntor	5 977	5 759
Förskottsbetalda avgifter/hyror	131 015	141 893
Summa	146 356	171 655

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skogsäng Norra samfällighetsförening har anlagt en lekplats under 2019 vilket medför höjd avgift år 2020 med 153 000 kr.



Underskrifter

Karlskoga 2020-04-21



Sixten Österlund



Jörgen Jern



Maria Lunde



Jan Lind



Marina Gustavsson



Tobias Israelsson

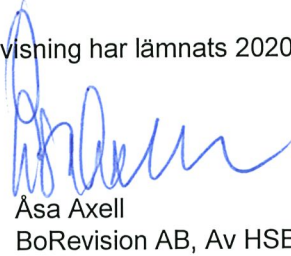


Eva Sandwall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-21



Peter Christensen
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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogen i Karlskoga, org.nr. 716411-5516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogen 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 Skogen 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.

Karlskoga den 21/4 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Peter Christensen

Av föreningen vald revisor