

Årsredovisning för
HSB brf Solhagen i Karlskoga
776400-0829

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
13

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Solhagen 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 Kerstin Karlsson. Ove Nyström och Ove Nässén har varit vaktmästare.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Yttre förvaltning Samhall, Städtjänst i Värmland AB anlitas för städning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-15. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 2, Hammaren 8, Hammaren 9 byggdes år 1945-46. Rotrenovering gjordes år 1988.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 21 trapphus med adresserna Bergmästarevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-C, Hopslagarevägen 14 A-C, 16 A-B, Knipparevägen 4 A-D.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	30	1 110,00
2 r o k	93	5 289,00
4 r o k	3	258,00
	126	6 657,00

Lokaler:	16 st
Lokal med bostadsrätt:	1 st
Garage:	21 st
Carport:	14 st
P-platser:	49 st

Taxeringsvärdet är 41 402 tkr varav byggnadsvärdet är 33 796 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-14.

Energideklaration är utförd år 2020 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

1987 - Rotrenovering.
2006 - Golvstammar Bergmästarv 11,17
2013 - Totalrenovering av samlingslokaler samt nya golv.
2013 - Dränering på Bergmästarevägen 13.
2014 - 4 stycken pelarlönnträd, Bergmästarevägen 9
2016 - Gårdsbelysning, 10 stycken
2016 - Målning trapphall
2016 - Trapphusbelysning, källare, Bergmästarevägen 11,17, Knipparevägen 4, Hopslagarevägen 14,16
2017 - Målning trapphus, källare Bergmästarevägen 15,13,9
2018 - Målning källare, golv, trappuppgångar, carport, garage, sopdörrar. Asfaltering Knipparevägen 4.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 127 (127) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Nyström	ordförande
Per Hjalmarsson	vice ordförande
Ditte Olofsson	sekreterare
Rosita Lundahl	ledamot
Gunilla Funcke	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Majlis Håkans	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Nyström, Per Hjalmarsson, samt suppleant Majlis Håkans.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Nyström, Ditte Olofsson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit George Lazar samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ove Nyström, ersättare Per Hjalmarsson.

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 underhåll

OVK Besiktning, badrum, kök, 10 fläktar.
Asfaltering, bilparkering samt Hopsl.v.
Energideklaration

Framtida underhåll

Byte av låssystem.
Byte torktumlare efter behov.

Aktiviteter

Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2020-01-01 med 2 %. Biluppställningsplatser höjdes till 150 kr samt Carport till 270kr.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 208 tkr.

Årsavgifter, hyror, garage och bilplatser beräknas vara oförändrat under 2021.
Elavgiftsdebiteringar kommer att ingå i årsavgifterna fr o m 2021. *lw*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 753	5 647	5 571	5 489	5 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	503	193	250	-542	-273
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	790	775	760	752	752
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	498	542	499	488	480
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 774	4 825	4 868	4 910	4 952
Likviditet i % *	323	339	288	275	293
Soliditet i % **	9	8	7	6	8

* 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	130 425	173 875	2 285 370	192 559
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-307 441	-192 559
Reservering till fond för YU enl.plan		222 000	-222 000	
Anspråktagande av fond för YU		-548 700	548 700	
Årets resultat				503 130
Belopp vid årets utgång	130 425	347 175	2 304 629	503 130

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 977 929
Årets resultat	503 130
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-222 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	548 700
Summa till stämmans förfogande	2 807 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	2 307 759
	2 807 759

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	5 752 782	5 646 621
Övriga rörelseintäkter	3	36 053	191 423
		<u>5 788 835</u>	<u>5 838 044</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 313 239	-3 608 406
Underhåll	5	-548 700	-545 125
Personalkostnader	6	-181 227	-188 934
Avskrivningar	7	-639 539	-639 540
Rörelseresultat		<u>1 106 129</u>	<u>856 040</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	31 589	26 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-634 588	-690 346
Resultat efter finansiella poster		<u>503 130</u>	<u>192 559</u>
Årets resultat		<u>503 130</u>	<u>192 559</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	503 130	192 559
Reservering till fond för yttre underhåll	-222 000	-219 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	548 700	545 125
Resultat efter fondförändring	<u>829 830</u>	<u>518 684</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	29 975 017	30 614 556
Inventarier	11	-	-
		<u>29 975 017</u>	<u>30 614 556</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 975 018</u>	<u>30 614 557</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 366	3 960
Swedbank underkonto		2 133 746	2 109 117
Övriga fordringar	12	137	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	118 902	113 283
		<u>2 258 151</u>	<u>2 226 497</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 800 000	2 300 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 760 558	1 160 571
Summa omsättningstillgångar		<u>6 818 709</u>	<u>5 687 068</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 793 727</u>	<u>36 301 625</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		130 425	130 425
Fond för yttre underhåll		347 175	173 875
		<u>477 600</u>	<u>304 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 304 629	2 285 370
Årets resultat		503 130	192 559
		<u>2 807 759</u>	<u>2 477 929</u>
Summa eget kapital		<u>3 285 359</u>	<u>2 782 229</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	23 227 744	26 259 058
		<u>23 227 744</u>	<u>26 259 058</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 550 792	5 864 134
Leverantörsskulder		696 867	163 191
Aktuell skatteskuld		34 051	31 797
Övriga skulder	17	4 757	4 873
Fond för inre underhåll	18	464 770	441 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	529 387	755 158
		<u>10 280 624</u>	<u>7 260 338</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 793 727</u>	<u>36 301 625</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 1,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 260 704	5 157 612
Hyror	355 855	360 202
Elavgifter	204 663	198 954
Summa	5 821 222	5 716 768
Avsättning till fond för inre underhåll	-60 101	-58 101
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-8 339	-12 046
Summa	5 752 782	5 646 621

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	8 388	-
Ersättning försäkringsskada från Länsförsäkringar	-	152 207
Statligt lokalhyrestöd	3 660	-
Andrahandsuthyrningar	9 088	-
Överlåtelseavgifter	9 900	19 800
Övriga intäkter	5 017	19 416
Summa	36 053	191 423

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	360 176	456 930
Reparationer och löpande underhåll	210 169	427 535
Uppvärmning	1 120 912	1 163 300
El	478 295	453 238
Vatten	350 880	372 427
Sophämtning	129 647	106 694
Övriga avgifter	172 137	163 020
Förvaltningskostnader	248 321	252 364
Kommunal fastighetsavgift	134 020	134 020
Övrigt	108 682	78 878
Summa	3 313 239	3 608 406

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 268 kr (12 765 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	548 700	545 125
Summa	548 700	545 125

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	48 223	45 938
Vicevärdsarvode	82 556	79 736
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 358	3 229
Löner och övriga ersättningar	24 278	32 299
Sociala kostnader	22 812	27 732
Summa	181 227	188 934

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	639 539	639 540
Summa	639 539	639 540

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	31 589	26 821
Ränteintäkter, skattekonto	-	44
Summa	31 589	26 865

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	634 588	690 346
Räntekostnader, skattekonto	-	74
Summa	634 588	690 420

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Hammaren 2, 8 och 9 i Karlskoga.

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	43 529 237	43 529 237
-Vid årets början, mark	90 000	90 000
	<u>43 619 237</u>	<u>43 619 237</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 004 681	-12 365 141
-Årets avskrivning enligt plan	-639 539	-639 540
	<u>-13 644 220</u>	<u>-13 004 681</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 975 017	30 614 556
Bokfört värde byggnader	29 885 017	30 524 556
Bokfört värde mark	90 000	90 000
Summa	29 975 017	30 614 556

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 41 402 000. Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	33 000 000	7 000 000	40 000 000
Lokaler	796 000	606 000	1 402 000
	<u>33 796 000</u>	<u>7 606 000</u>	<u>41 402 000</u>

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 825	26 825
	<u>26 825</u>	<u>26 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 825	-26 825
	<u>-26 825</u>	<u>-26 825</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	137	137
Summa	137	137

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	25 988	25 988
Länsförsäkringar	66 853	64 728
Ränteintäkter	18 711	15 281
Caverion	7 350	7 285
Summa	118 902	113 282

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80 %	2020-03-02--2021-02-28	2 300 000	2 300 000
Bunden placering	0,80 %	2020-02-27--2021-02-26	500 000	-
Summa			2 800 000	2 300 000

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 759 961	1 158 855
Handkassa	597	1 716
Summa	1 760 558	1 160 571

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 318738	2,06%	2023-09-30	2023-09-30	689 600	699 600
Stadshypotek 391757	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	6 227 782	6 290 690
Stadshypotek 199669	2,04%	2021-12-01	2021-12-01	2 858 859	2 891 163
Stadshypotek 158659	2,13%	2021-06-01	2021-06-01	2 867 087	2 898 423
Stadshypotek 124559	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	3 345 010	3 345 010
Stadshypotek 73245	1,83%	2025-03-30	2025-03-30	2 174 468	2 197 480
Stadshypotek 195892	1,97%	2021-12-01	2021-12-01	2 538 506	2 566 634
Stadshypotek 327326	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	5 448 760	5 540 080
Stadshypotek 261503	2,13%	2022-12-01	2022-12-01	5 628 464	5 694 112
				31 778 536	32 123 192
Avgår kortfristig del				-8 550 792	-5 864 134
Summa				23 227 744	26 259 058
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				14 676 952	26 259 058
Kortfristig del exklusive amorteringar				8 172 684	5 582 386
Amorteringar nästa år				378 108	281 748
				23 227 744	32 123 192
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 512 432	1 126 992
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				29 887 996	30 399 912

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	41 819 000	41 819 000
Varav i eget förvar	-	-
	41 819 000	41 819 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	2 381	2 762
Arbetsgivaravgift	996	911
Mervärdesskatt	1 380	1 200
Summa	4 757	4 873

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	441 185	436 536
Årets avsättning	60 101	58 101
Uttag under året	-36 516	-53 452
Belopp vid årets utgång	464 770	441 185

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 158	12 765
Kga energi & miljö Elavgifter	-	34 863
Kga energi & miljö Fjärrvärme	-	137 226
Kga energi & miljö Vatten/Avlopp	-	31 047
Kga energi & miljö Renhållning	-	7 737
Ahlsell kredit faktura	-	5 107
Upplupna räntor	54 682	60 884
Förskottsbetalda avgifter/hyror	461 547	465 528
Summa	529 387	755 157

Underskrifter

Karlskoga 2021- 02-22



Ove Nyström



Per Hjalmarsson



Ditte Olofsson



Rosita Lundahl

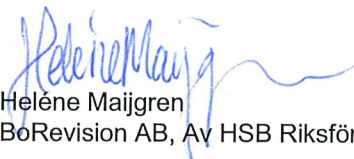


Gunilla Funcke

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021- 02-22



George Lazar
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhagen i Karlskoga, org.nr. 776400-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhagen 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. Revisornas 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 Solhagen 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 fortlopande 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 22/2 2021


Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


George Lazar

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.

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.