

Årsredovisning för

HSB brf Tusenskönan nr 6 i Karlskoga

716453-0664

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tusenskönan nr 6 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 Camilla Kihl. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Tusenskönan nr 6 byggdes år 1990.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 28 ingångar med adresserna Dalhemsvägen 2 A - H, 4 A - F, Salemsvägen 1 A - H, 3 A - F.

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2,5 r o k	4	295,20
3 r o k	20	1 576,00
4 r o k	4	397,20
	28	2 268,40

Carport: 28 st

Taxeringsvärdet är 15 009 tkr varav byggnadsvärdet är 12 600 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-08.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1998 Målade alla carportar
2016 Takbyte i trapphus
2016 Panelbyte i soprummen
2018 Målning
2018 Asfaltering 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (29) varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Weidenhag	ordförande
Margareta Wegelius	ledamot
Siri Edströmer	ledamot
Juhani Tolonen	ledamot
Urban Eriksson	ledamot
Liselotte Hermansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Wigelius.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Siri Edströmer, Peter Weidenhag, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Arne Larsson och Sven Skyllkvist som revisorssuppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant till Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Margareta Wegelius med Siri Edströmer som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Reinholdsson samt Gunilla Lindberg.

Väsentliga händelser under året

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

Dörr och låsbyten under året.

Framtida underhåll

Undercentral, utebelysning samt fläktsystemet i lägenheterna.

Aktiviteter

Vår och höststädning med korv och fika.

Årsmöte. [lw](#)

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2019.

Budget för år 2016

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 100 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under 2019.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2020.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 860	1 856	1 840	1 806	1 807
Resultat efter finansiella poster, tkr	323	44	194	60	-48
Balansomslutning, tkr	21 696	21 667	21 503	21 548	21 541
Avgifts & hyresbortfall, %	0,1	0,4	0,2	0,2	0,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	796	796	788	772	772
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	298	220	291	275	239
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 468	6 522	6 566	6 593	6 635
Likviditet i % *	109	60	701	424	334
Soliditet i % **	31	30	30	29	28

* 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.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga, inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 721 000	185 087	2 452 566	43 974
Disposition enligt stämmobeslut			43 974	-43 974
Reservering till fond för YU enl.plan		42 000	-42 000	
Anspråktagande av fond för YU		-61 025	61 025	
Årets resultat				323 003
Belopp vid årets utgång	3 721 000	166 062	2 515 565	323 003

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 496 540
Årets resultat	323 003
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-42 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	61 025
Summa	2 838 568

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 838 568
-------------------------	-----------------

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

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	1 860 018	1 855 666
Övriga rörelseintäkter	3	2 200	5 899
		<u>1 862 218</u>	<u>1 861 565</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-675 486	-498 580
Underhåll	5	-61 025	-502 188
Personalkostnader	6	-56 783	-54 347
Avskrivningar	7	-426 283	-411 767
Rörelseresultat		<u>642 641</u>	<u>394 683</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 752	13 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-332 390	-363 981
Resultat efter finansiella poster		<u>323 003</u>	<u>43 974</u>
Årets resultat		<u>323 003</u>	<u>43 974</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	323 003	43 974
Reservering till fond för yttre underhåll	-42 000	-32 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	61 025	502 188
Resultat efter fondförändring	342 028	514 162

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	18 707 736	18 698 576
Inventarier	11	-	-
		18 707 736	18 698 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		18 707 737	18 698 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 100
Swedbank underkonto		1 548 507	1 536 064
Övriga fordringar	12	208	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 219	38 961
		1 588 934	1 576 228
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	800 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>	15	599 346	392 238
Summa omsättningstillgångar		2 988 280	2 968 466
SUMMA TILLGÅNGAR		21 696 017	21 667 043

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		3 721 000	3 721 000
Fond för yttre underhåll		166 062	185 087
		<u>3 887 062</u>	<u>3 906 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 515 565	2 452 566
Årets resultat		323 003	43 974
		<u>2 838 568</u>	<u>2 496 540</u>
Summa eget kapital		<u>6 725 630</u>	<u>6 402 627</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	12 234 219	10 305 681
		<u>12 234 219</u>	<u>10 305 681</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 436 712	4 489 462
Leverantörsskulder		770	195 920
Skatteskulder		4 984	2 302
Övriga skulder	17	2 020	9 559
Fond för inre underhåll	18	60 190	63 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	231 492	198 362
		<u>2 736 168</u>	<u>4 958 735</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 696 017</u>	<u>21 667 043</u> <i>mw</i>

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 från 2014 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 1,55%.

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 805 262	1 805 262
Hyror	56 615	57 164
Summa	1 861 877	1 862 426
Hyresbortfall garage, p-platser	-1 859	-6 760
Summa	1 860 018	1 855 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt	2 200	5 899
Summa	2 200	5 899

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (2 599 kr).

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel/förbrukningsmaterial, snöröjning, OVK	31 873	29 351
Reparationer och löpande underhåll	10 824	24 090
Uppvärmning	279 535	133 654
El	30 126	29 933
Vatten	59 875	61 814
Sophämtning	37 992	33 124
Övriga avgifter	66 381	65 770
Förvaltningskostnader	70 469	69 789
Kommunal fastighetsavgift	38 556	33 303
Övrigt	49 855	17 752
Summa	675 486	498 580

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

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	61 025	502 188
Summa	61 025	502 188

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	13 493	12 960
Vicevärdsarvode	28 412	27 280
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 960	1 881
Sociala kostnader	12 918	12 226
Summa	56 783	54 347

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	426 283	411 767
Inventarier	-	-
Summa	426 283	411 767

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	12 752	13 272
Summa	12 752	13 272

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	299 726	331 317
Föreningsavgäld	32 664	32 664
Summa	332 390	363 981

Avtalet på föreningsavgälden löper ut 2019-12-31.

Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	-	32 665
Summa	-	32 665

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	26 980 243	26 980 243
-Nyanskaffningar, byggnad	435 443	-
-Vid årets början, mark	1 300 000	1 300 000
	<u>28 715 686</u>	<u>28 280 243</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 057 130	-4 645 363
-Årets avskrivning enligt plan	-426 283	-411 767
	<u>-5 483 413</u>	<u>-5 057 130</u>
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-4 524 537	-4 524 537
	<u>-4 524 537</u>	<u>-4 524 537</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 707 736	18 698 576
Bokfört värde byggnader	17 407 736	17 398 576
Bokfört värde mark	1 300 000	1 300 000
Summa	18 707 736	18 698 576

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 15 009 000. Värdeår 1991.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	12 600 000	2 409 000	15 009 000
	<u>12 600 000</u>	<u>2 409 000</u>	<u>15 009 000</u> <i>mw</i>

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 700	16 700
-Avyttringar och utrangeringar	-16 700	-
	-	16 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 700	-16 700
-Avyttringar och utrangeringar	16 700	-
	-	-16 700
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	208	103
Summa	208	103

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	11 442	11 476
Länsförsäkringar	23 024	20 474
Ränteintäkter	5 753	7 011
Summa	40 219	38 961

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,8%	2019-03-08--2020-03-07	150 000	150 000
Bunden placering	0,8%	2019-03-08--2020-03-07	150 000	150 000
Bunden placering	0,8%	2019-01-19--2020-01-18	500 000	500 000
Bunden placering	0,8%	2018-03-14--2019-03-13	-	200 000
Summa			800 000	1 000 000

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	599 346	392 238
Summa	599 346	392 238

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,11%	2022-07-30	2022-07-30	2 692 941	2 734 745
Swedbank hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	1 865 250	1 865 250
Stadshypotek	2,13%	2021-06-01	2021-06-01	2 125 000	2 175 000
Stadshypotek	1,83%	2020-06-01	2020-06-01	2 287 500	2 287 500
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	1 358 305	1 372 061
Stadshypotek	1,87%	2023-09-01	2023-09-01	1 841 935	1 860 587
				14 670 931	14 795 143
Avgår kortfristig del				-2 436 712	-4 489 462
Summa				12 234 219	10 305 681
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				12 234 219	10 305 681
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 287 500	4 365 250
Amorteringar nästa år				149 212	124 212
				14 670 931	14 795 143
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				596 848	496 848
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				14 074 083	14 174 083

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 003 000	25 003 000
	25 003 000	25 003 000

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	720	5 139
Arbetsgivaravgifter personal	754	4 378
Moms	546	42
Summa	2 020	9 559

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	63 130	71 580
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-2 940	-8 450
Belopp vid årets utgång	60 190	63 130

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 364	9 128
Karlskoga Energi och Miljö	32 811	-
Luleå Energi	837	-
Upplupna räntor	38 232	38 986
Förskottsbetalda avgifter/hyror	150 248	150 248
Summa	231 492	198 362

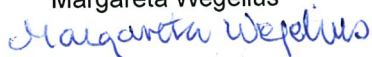
Underskrifter

Karlskoga 2020-03-09

Peter Weidenhag



Margareta Wegelius



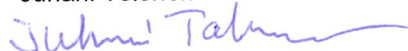
Siri Edströmer



Urban Eriksson



Juhani Tolonen



Liselotte Hermansson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-03-12

Arne Larsson

Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tusenskönan i Karlskoga, org.nr. 716453-0664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tusenskönan 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. 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 Tusenskönani 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 12 / 3 2020

Heléne Malgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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 Åredovisnings- 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.