

Årsredovisning för

HSB brf Dovhjorten i Karlskoga

716411-5813

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dovhjorten 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 Roland Söder. Fastighetsskötare har varit Raimo Kristo. Inre förvaltning har skötts av Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

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

Fastigheter

Föreningens fastighet Dovhjorten 1 byggdes år 1952-54. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 19 trapphus med adresserna Hallänningsgatan 5 A-B, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B och 23.

Föreningens 150 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	36	1 440,00
2 r o k	73	4 217,50
3 r o k	38	2 710,50
4 r o k	3	263,00
	150	8 631,00

Lokaler: 22 st
Garage: 63 st
P-platser: 89 st

Taxeringsvärdet är 50 852 tkr varav byggnadsvärdet är 40 268 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 2020-09-08.

Energideklaration är utförd 2019. *hw*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 151 (151) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Robin Jarl	ordförande
Ann-Katrin Hedgren	vice ordförande
Björn Alexandersson	ledamot
Jennifer Rosengren	ledamot, avgått
Gunilla Funcke	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Christina Gadde	suppleant
Malin Hermansson	suppleant
Kent Karlsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Robin Jarl och suppleanterna Christina Gadde, Kent Karlsson och Malin Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann-Katrin Hedgren, Robin Jarl, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Alf Marcusson och revisorsuppleant Håkan Åström samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ann-Katrin Hedgren med Robin Jarl som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen. *hw*

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

Hissbyte i hus 19.
Reparation av skorstenar.

Aktiviteter

Inga pga den rådande pandemin.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2020-01-01 med 1,4%. Hyrorna var oförändrade under 2020.

Framtida underhåll

Skorstenar.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 639 tkr.

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 646	7 564	7 254	7 258	7 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	837	675	398	426	-252
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	819	808	769	769	769
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	440	440	419	420	414
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 860	3 925	3 991	4 056	4 122
Likviditet i % *	263	236	191	152	113
Soliditet i % **	15	13	12	11	9

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	2 263 188	129 718	1 299 296	1 089 739	675 100
Disposition enligt stämmobeslut				675 100	-675 100
Reservering till fond för YU enl.plan			670 000	-670 000	
lanspråktagande av fond för YU			-124 548	124 548	
Årets resultat					836 941
Belopp vid årets utgång	2 263 188	129 718	1 844 748	1 219 387	836 941

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 764 839
Årets resultat	836 941
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-670 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	124 548
Summa till stämman förfogande	2 056 328
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 056 328
Summa	2 056 328

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	7 645 714	7 563 625
Övriga rörelseintäkter	3	37 222	27 306
		<u>7 682 936</u>	<u>7 590 931</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-3 797 687	-3 795 313
Underhåll	5	-124 548	-117 944
Personalkostnader	6	-1 006 409	-1 152 653
Avskrivningar	7	-1 165 544	-1 154 495
Övriga rörelsekostnader	8	-115 646	-
		<u>1 473 103</u>	<u>1 370 525</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 736	27 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-667 898	-723 228
		<u>836 941</u>	<u>675 100</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>836 941</u>	<u>675 100</u>
Årets resultat			
		<u>836 941</u>	<u>675 100</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	836 941	675 100
Reservering till fond för yttre underhåll	-670 000	-690 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	124 548	117 944
Resultat efter fondförändring	291 489	103 044

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	34 457 504	35 186 194
Inventarier	12	-	-
		<u>34 457 504</u>	<u>35 186 194</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 457 505</u>	<u>35 186 195</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 480	2 721
Swedbank underkonto		2 840 860	1 313 987
Övriga fordringar	13	8 110	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 330	169 339
		<u>3 020 780</u>	<u>1 486 287</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 400 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 970 382	2 337 119
Summa omsättningstillgångar		<u>7 391 162</u>	<u>6 223 406</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 848 667</u>	<u>41 409 601</u> <i>mw</i>

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		2 263 188	2 263 188
Upplåtelseavgifter		129 718	129 718
Fond för yttre underhåll		1 844 748	1 299 296
		<u>4 237 654</u>	<u>3 692 202</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 219 387	1 089 739
Årets resultat		836 941	675 100
		<u>2 056 328</u>	<u>1 764 839</u>
Summa eget kapital		<u>6 293 982</u>	<u>5 457 041</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 887 611	23 580 172
		<u>25 887 611</u>	<u>23 580 172</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 424 599	10 297 562
Leverantörsskulder		380 126	409 538
Aktuell skatteskuld		43 701	40 179
Övriga skulder	18	186 306	226 615
Fond för inre underhåll	19	744 490	665 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	887 852	733 421
		<u>9 667 074</u>	<u>12 372 388</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 848 667</u>	<u>41 409 601</u> <i>hw</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 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 2,2 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, garage rak avskrivningsplan 30 år.

Markanläggningar

Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en rak avskrivningsplan på 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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 068 288	6 970 584
Hyrer	469 538	465 398
Elavgifter	234 038	237 366
Summa	7 771 864	7 673 348
Avsättning till fond för inre underhåll	-102 302	-98 799
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-23 848	-10 924
Summa	7 645 714	7 563 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	12 108	-
Överlåtelseavgifter	16 500	24 200
Ersättning sjuklönekostnader	8 108	2 424
Övrigt	506	682
Summa	37 222	27 306

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	139 454	117 792
Reparationer och löpande underhåll	330 775	327 974
Uppvärmning	1 277 895	1 274 747
El	646 086	617 584
Vatten	412 475	377 432
Sophämtning	111 482	97 913
Övriga avgifter	261 996	253 728
Förvaltningskostnader	287 120	313 234
Kommunal fastighetsavgift	172 520	172 520
Övrigt	157 884	242 389
Summa	3 797 687	3 795 313

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 263 kr (31 354 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	124 548	117 944
Summa	124 548	117 944 <i>hw</i>

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	42 097	43 478
Vicevärdsarvode	102 918	94 609
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 400	2 355
Löner och övriga ersättningar	531 669	557 759
Sociala kostnader	166 632	254 490
Uttagsskatt	160 693	199 962
Summa	1 006 409	1 152 653

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Anställda	1,5	1,5
Totalt	1,5	1,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	10 073	11 819
Summa	10 073	11 819

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 147 169	1 136 120
Markanläggningar	18 375	18 375
Summa	1 165 544	1 154 495

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utrangering	115 646	-
Summa	115 646	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	31 736	27 803
Summa	31 736	27 803

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	667 898	723 144
Räntekostnader, skattekonto	-	84
Summa	667 898	723 228

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	51 182 492	51 182 492
-Utrangeringar, byggnad	-202 180	-
-Nyanskaffningar, byggnad	552 500	-
-Vid årets början, mark	1 765 375	1 765 375
-Vid årets början, markanläggning	183 750	183 750
	<u>53 481 937</u>	<u>53 131 617</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 945 423	-16 790 928
-Utrangeringar, byggnad	86 534	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 165 544	-1 154 495
	<u>-19 024 433</u>	<u>-17 945 423</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 457 504	35 186 194
Bokfört värde byggnader	32 581 879	33 292 194
Bokfört värde mark	1 765 375	1 765 375
Bokfört värde markanläggning	110 250	128 625
Summa	34 457 504	35 186 194

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 50 852 000. Värdeår 1972.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	39 000 000	9 000 000	48 000 000
Lokaler	1 268 000	1 584 000	2 852 000
	<u>40 268 000</u>	<u>10 584 000</u>	<u>50 852 000</u>

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 846	465 846
	<u>465 846</u>	<u>465 846</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-465 846	-465 846
	<u>-465 846</u>	<u>-465 846</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 110	240
Summa	8 110	240

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	29 971	29 606
Länsförsäkringar	92 286	90 063
Securitas	11 858	11 209
Fora	-	2 922
Merförbrukning el	16 085	15 700
Försäkringskassan, ersättning sjuklönekostnader	2 662	2 424
Ränteintäkter	17 468	17 415
Summa	170 330	169 339

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80 %	2020-03-01--2021-02-28	300 000	300 000
Bunden placering	0,80 %	2020-01-21--2021-01-20	800 000	800 000
Bunden placering	0,80%	2020-03-14--2021-03-13	300 000	300 000
Bunden placering	0,80%	2020-01-23--2021-01-22	1 000 000	1 000 000
Summa			2 400 000	2 400 000

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 970 382	2 337 119
Summa	1 970 382	2 337 119

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 755 948	1 785 628
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	5 598 214	5 666 278
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	2 906 217	2 937 893
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	5 787 816	5 854 152
Stadshypotek	2,17%	2021-03-15	2021-03-15	1 584 800	1 668 000
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	2 368 501	2 423 905
Stadshypotek	2,63%	2023-10-30	2023-10-30	2 342 865	2 401 805
Stadshypotek	2,36%	2021-02-15	2021-02-15	2 359 422	2 418 410
Stadshypotek	2,06%	2022-10-30	2022-10-30	2 718 411	2 763 971
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 866 499	1 889 299
Stadshypotek	1,67%	2021-09-30	2021-09-30	2 906 217	2 937 893
Stadshypotek	2,05%	2021-12-30	2021-12-30	184 500	186 500
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	932 800	944 000
				33 312 210	33 877 734
Avgår kortfristig del				-7 424 599	-10 297 562
Summa				25 887 611	23 580 172
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				25 887 611	23 580 172
Kortfristig del exklusive amorteringar				6 859 075	9 732 038
Amorteringar nästa år				565 524	565 524
				33 312 210	33 877 734
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 262 000	2 262 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				30 485 000	31 050 000

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	45 143 000	45 143 000
Varav i eget förvar	-	-
	45 143 000	45 143 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	11 847	10 860
Arbetsgivaravgift	13 766	15 793
Uttagsskatt	160 693	199 962
Summa	186 306	226 615

Not 19 Fond för inre underhåll

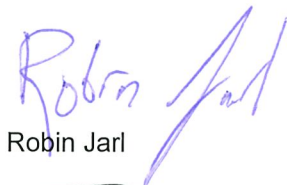
	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	665 073	663 934
Årets avsättning	102 302	98 799
Uttag under året	-22 885	-97 660
Belopp vid årets utgång	744 490	665 073

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 600	14 210
Revisionsarvode, föreningsvald revisor	2 400	-
Luleå Energi	24 180	-
Söderbergs Åkeri	-	963
Thyssen	110 500	-
Brickegarden växter	-	750
Polygon	-	14 671
Upplupna räntor	49 305	62 453
Löneskatt	10 272	5 060
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	78 800	52 700
Förskottsbetalda avgifter/hyror	597 795	582 614
Summa	887 852	733 421

Underskrifter

Karlskoga 2021-05-17


Robin Jarl


Ann-Katrin Hedgren


Björn Alexandersson


Gunilla Funcke

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-06-11


Alf Marcusson


Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dovhjorten i Karlskoga, org.nr. 716411-5813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dovhjorten i Karlskoga för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. *hw*

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 Dovhjorten i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

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

Karlskoga den 11/6 2021



Heléne Maijgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Alf Marcusson

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.