

Årsredovisning för

HSB brf Gullvivan i Karlskoga

716411-5649

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Karlskoga 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 Göran Andersson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-29. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gullvivan 1 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skrantabacken 1 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	371,00
3 r o k	8	557,00
4 r o k	8	643,00
	24	1 571,00

Garage: 22 st

P-platser: 9 st

Taxeringsvärdet är 8 777 tkr varav byggnadsvärdet är 6 939 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2020.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005, Stamrenovering.

2010-2011, Nya balkonger.

2011, Garage.

2015, Isolering vindsutrymme.

2017, Asfalt.

2018, Målning grund. *ux*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anette Callenvik	ordförande
Ingegerd Bennysson	vice ordförande
Leif Selander	sekreterare
Lars-Åke Tavander	ledamot
Anna-Karin Westman	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Kjell Bodin	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Selander, Lars-Åke Tavander, Ingegerd Bennysson samt suppleant Kjell Bodin.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Callenvik eller Göran Andersson i förening med endera av Malin Sandberg eller Johan Røjare.

Revisor

Revisor har varit Berne Siik och suppleant Petri Tarakkamäki samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anette Callenvik, ersättare Göran Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Bennysson. 

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

Målning garage.
Termostater.
Kök - samlingslokal.
Renovering av bastu.

Framtida underhåll

Skorstenar.
Relining avlopp.
Radon.
Energi.

Aktiviteter

Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, garage samt parkeringar höjdes med 2% 2020-01-01.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 99 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifter, garage samt biluppställningsplatser beräknas höjas med 2% 2021-01-01.

Ekonomisk översikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 253	1 224	1 199	1 170	1 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	-71	305	-378	144
Balansomslutning, tkr	7 078	7 057	7 135	6 909	7 431
Avgifts & hyresbortfall, %	0,6	0,8	0,8	1	0,7
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	726	712	698	684	666
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	407	457	385	378	372
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 624	2 697	2 770	2 843	2 915
Likviditet i % *	784	532	717	675	735
Soliditet i % **	39	36	36	33	36

* 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. *Max*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	475 000	220 400	142 765	1 760 348	-71 258
Disposition enligt stämmobeslut				-71 258	71 258
Reservering till fond för YU enl.plan			106 000	-106 000	
lanspråktagande av fond för YU			-89 471	89 471	
Årets resultat					245 284
Belopp vid årets utgång	475 000	220 400	159 294	1 672 561	245 284

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 689 090
Årets resultat	245 284
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-106 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	89 471
Summa	1 917 845

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 917 845
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 252 966	1 224 175
Övriga rörelseintäkter	3	7 445	3 308
		<u>1 260 411</u>	<u>1 227 483</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-638 917	-717 797
Underhåll	5	-89 471	-290 000
Personalkostnader	6	-75 911	-71 207
Avskrivningar	7	-140 426	-144 801
Rörelseresultat		<u>315 686</u>	<u>3 678</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 478	10 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80 880	-84 992
Resultat efter finansiella poster		<u>245 284</u>	<u>-71 258</u>
Årets resultat		<u>245 284</u>	<u>-71 258</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	245 284	-71 258
Reservering till fond för yttre underhåll	-106 000	-106 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	89 471	290 000
Resultat efter fondförändring	228 755	112 742

*U
neu*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 751 757	4 892 183
Inventarier	11	-	-
		<u>4 751 757</u>	<u>4 892 183</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 751 758</u>	<u>4 892 184</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		1 129 428	1 119 852
Övriga fordringar	12	1 616	632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 587	24 278
		<u>1 155 631</u>	<u>1 144 762</u>
Kortfristiga placeringar	14	800 000	800 000
Kassa och bank	15	370 206	219 995
Summa omsättningstillgångar		<u>2 325 837</u>	<u>2 164 757</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 077 595</u>	<u>7 056 941</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 000	475 000
Upplåtelseavgifter		220 400	220 400
Fond för yttre underhåll		159 294	142 765
		<u>854 694</u>	<u>838 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 672 561	1 760 348
Årets resultat		245 284	-71 258
		<u>1 917 845</u>	<u>1 689 090</u>
Summa eget kapital		<u>2 772 539</u>	<u>2 527 255</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>2 653 928</u>	<u>3 042 784</u>
		2 653 928	3 042 784
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 468 856	1 194 356
Leverantörsskulder		47 355	125 252
Aktuella skatteskulder		7 976	7 380
Övriga skulder	17	2 389	2 788
Fond för inre underhåll	18	5 498	7 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	119 054	149 372
		<u>1 651 128</u>	<u>1 486 902</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 077 595</u>	<u>7 056 941</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 enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellte 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 1,28%.

Avskrivning på garage sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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	1 141 116	1 118 760
Hyror	119 040	115 673
Summa	1 260 156	1 234 433
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 190	-10 258
Summa	1 252 966	1 224 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt	7 445	3 308
Summa	7 445	3 308

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 1 945 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	45 606	58 663
Reparationer och löpande underhåll	88 544	158 334
Uppvärmning	170 066	197 571
El	101 687	80 151
Vatten	42 344	50 896
Sophämtning	16 357	15 901
Övriga avgifter	37 270	34 990
Förvaltningskostnader	68 766	66 890
Kommunal fastighetsavgift	29 908	29 908
Övrigt	38 369	24 493
Summa	638 917	717 797

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 783 kr (9 374 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	89 471	290 000
Summa	89 471	290 000

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	5 354	5 339
Vicevärdsarvode	56 280	53 856
Övriga ersättningar	6 778	3 380
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	518	546
Sociala kostnader	6 981	8 086
Summa	75 911	71 207

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	140 426	140 425
Inventarier	-	4 376
Summa	140 426	144 801

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	10 478	10 056
Summa	10 478	10 056

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	80 880	84 992
Summa	80 880	84 992

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 380 368	8 380 368
-Vid årets början, markanläggning	49 500	-
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	49 500
-Vid årets början, mark	417 550	417 550
	<u>8 847 418</u>	<u>8 847 418</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 955 235	-3 814 810
-Årets avskrivning enligt plan	-140 426	-140 425
	<u>-4 095 661</u>	<u>-3 955 235</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 751 757	4 892 183
Bokfört värde byggnader	4 334 207	4 474 633
Bokfört värde mark	417 550	417 550
Summa	4 751 757	4 892 183

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 8 777 000 (kr 6 416 000). Värdeår 1961.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 600 000	1 666 000	8 266 000
Lokaler	339 000	172 000	511 000
	<u>6 939 000</u>	<u>1 838 000</u>	<u>8 777 000</u>

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 877	60 877
	60 877	60 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 877	-56 501
-Årets avskrivning enligt plan		-4 376
	-60 877	-60 877
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 616	632
Summa	1 616	632

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	5 625	5 552
Länsförsäkringar	15 287	15 062
Ränteintäkter	3 675	3 664
Summa	24 587	24 278

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80 %	2020-02-05--2021-02-04	500 000	500 000
Bunden placering	0,70 %	2020-12-22--2021-12-21	300 000	300 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	370 206	219 995
Utnyttjat kreditbelopp	370 206	219 995

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	634 174	641 142
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	273 480	278 160
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	343 310	354 298
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	628 320	635 040
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	1 163 500	1 176 500
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	840 000	876 000
Stadshypotek	2,25%	2021-03-15	2021-03-15	240 000	276 000
				<u>4 122 784</u>	<u>4 237 140</u>
Avgår kortfristig del				-1 468 856	-1 194 356
Summa				2 653 928	3 042 784

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	2 653 928	3 042 784
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 354 500	1 080 000
Amorteringar nästa år	114 356	114 356
	<u>4 122 784</u>	<u>4 237 140</u>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	457 424	457 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	3 551 004	3 665 360

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	5 280 000	5 280 000
	<u>5 280 000</u>	<u>5 280 000</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	1 407	1 346
Sociala avgifter, personal	478	458
Mervärdesskatt	504	984
Summa	<u>2 389</u>	<u>2 788</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	7 754	7 754
Uttag under året	-2 256	-
Belopp vid årets utgång	<u>5 498</u>	<u>7 754</u>

Kuc

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 647	9 364
Luleå Energi	-	2 216
Upplupna räntor	6 065	5 664
Karlskoga energi och miljö	-	32 951
Förskottsbetalda avgifter/hyror	103 342	99 177
Summa	119 054	149 372

Underskrifter

Karlskoga 2021-03-23



Anette Callenvik



Ingegerd Bennysson



Leif Selander



Lars-Åke Tavander

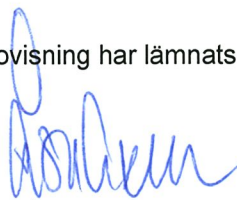


Anna-Karin Westman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-03-25



Berne Siik
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Karlskoga, org.nr. 716411-5649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Åx

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 Gullivan 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.

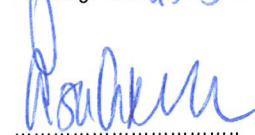
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 25/3 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Berne Siik

Av föreningen vald revisor