

Årsredovisning för
HSB brf Mårbacka i Karlskoga
776400-0944

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 Bostadsrättsförening Mårbacka 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 Annelie Ljusterås Palmgren. Fastighetsskötseln samt städning ombesörjs av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Yrkesskolan 1 byggdes år 1960.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Mårbackavägen 9 A - E, 11 A - B, 13 A - E, 15 A - C.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	16	716,00
2 r o k	34	1 876,00
3 r o k	57	3 960,00
4 r o k	18	1 597,50
	125	8 149,50

Lokaler: 14 st
Garage: 68 st
P-platser: 49 st


Taxeringsvärdet är 44 149 tkr varav byggnadsvärdet är 34 766 tkr.

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-03.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2013 - Byte av lägenhetsdörrar.
2019 - Solceller
2019 - Miljöhus
2019 - Ytterbelysning
2019 - Portlås 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Stig Edenvik	ordförande
Andreas Eriksson	vice ordförande
Iren Göransson	sekreterare
Bernt Göransson	ledamot
Anneli Ljusterås Palmgren	ledamot
Andreas Hoffner	ledamot, avgått under året
Linda Wahlström	ledamot, utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Eriksson och Bernt Göransson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig Edenvik, Andreas Eriksson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Kjellström och som suppleant Carina Kindahl, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Stig Edenvik, ersättare Andreas Eriksson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Karlsson. 

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

Ny armatur och beysning
Ny matta hobbylokal
Staket i lekpark
Målning tvättstuga, 9:an

Aktiviteter

Grillkväll.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter hyror på garage och p-platser var oförändrade 2020.

Framtida underhåll

2023 - målning trapphus och källargångar samt garage

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 107 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgiften höjs med 1% fr o m 2021-01-01. Hyror på garage och p-platser beräknas vara oförändrade 2021. *mw*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 855	3 889	3 823	3 867	3 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	424	431	504	565	885
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	438	438	434	434	434
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	356	363	364	340	317
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	704	716	727	738	750
Likviditet i % *	443	460	430	501	472
Soliditet i % **	46	46	43	42	39

* 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

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	294 700	787 116	4 916 246	430 606
Disposition enligt stämmobeslut			430 606	-430 606
Reservering till fond för YU enl.plan		113 000	-113 000	
lanspråktagande av fond för YU		-63 669	63 669	
Årets resultat				424 461
Belopp vid årets utgång	294 700	836 447	5 297 521	424 461

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 346 852
Årets resultat	424 461
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-113 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	63 669
Summan till stämmans förfogande	5 721 982

Styrelsen föreslår följande disposition:

balanseras i ny räkning	5 721 982
Summa	5 721 982

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 854 790	3 888 906
Övriga rörelseintäkter	3	30 510	29 997
		<u>3 885 300</u>	<u>3 918 903</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-2 897 731	-2 960 819
Periodiskt underhåll	5	-63 669	-29 719
Personalkostnader	6	-244 710	-241 978
Avskrivningar	7	-207 066	-213 444
Rörelseresultat		<u>472 124</u>	<u>472 943</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 501	60 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-107 164	-102 692
Resultat efter finansiella poster		<u>424 461</u>	<u>430 606</u>
Årets resultat		<u>424 461</u>	<u>430 606</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		424 461	430 606
Reservering till fond för yttre underhåll		-113 000	-116 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		63 669	29 719
Resultat efter fondförändring		<u>375 130</u>	<u>344 325</u> <i>mw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,11	4 619 642	4 778 095
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	612 360	646 380
Inventarier	13	87 553	102 146
		<u>5 319 555</u>	<u>5 526 621</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 319 556</u>	<u>5 526 622</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 100
Swedbank underkonto		864 558	807 804
Övriga fordringar	14	212	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 378	422 464
		<u>997 148</u>	<u>1 231 580</u>
Kortfristiga placeringar	16	6 800 000	6 800 000
Kassa och bank	17	1 474 972	453 350
Summa omsättningstillgångar		<u>9 272 120</u>	<u>8 484 930</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 591 676</u>	<u>14 011 552</u> <i>m</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		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		836 447	787 116
		<u>1 131 147</u>	<u>1 081 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 297 521	4 916 246
Årets resultat		424 461	430 606
		<u>5 721 982</u>	<u>5 346 852</u>
Summa eget kapital		<u>6 853 129</u>	<u>6 428 668</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 350 455	2 589 894
		<u>1 350 455</u>	<u>2 589 894</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	4 388 226	3 241 547
Leverantörsskulder		353 533	86 277
Aktuell Skatteskuld		39 823	37 801
Övriga skulder	19	10 177	4 215
Fond för inre underhåll	20	1 189 229	1 066 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	407 104	556 210
		<u>6 388 092</u>	<u>4 992 990</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 591 676</u>	<u>14 011 552</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 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 nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5%, miljöhus 20 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar:

Avskrivning på solcellsanläggning sker enligt en rak 20-årig plan.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på inventarier till lekparken sker enligt en rak 10-årig plan.

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. *hm*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 571 344	3 571 344
Hyror	282 308	281 803
Elavgifter	234 289	261 264
Summa	4 087 941	4 114 411
Avsättning till fond för inre underhåll	-222 101	-214 600
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-11 320	-10 905
Avgiftsbortfall bostäder	270	-
Summa	3 854 790	3 888 906

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	17 600	9 900
Återbäring Länsförsäkringar	8 651	-
Ersättning ledningsrätt VA	-	8 993
Övrigt	4 259	11 104
Summa	30 510	29 997

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, städning, och förbrukningsmaterial	388 311	384 160
Reparationer och löpande underhåll	361 696	268 737
Uppvärmning fjärrvärme	917 947	954 916
El	331 939	426 420
Vatten	224 858	225 144
Sophämtning	100 879	115 589
Övriga avgifter	110 388	104 006
Förvaltningskostnader	260 073	275 756
Kommunal fastighetsavgift	143 290	143 290
Övrigt	58 350	62 801
Summa	2 897 731	2 960 819

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 487 kr (12 046 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	63 669	29 719
Summa	63 669	29 719

Not 6 Anställda och förtroendevalda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	82 261	77 745
Vicevärdsarvode	84 543	87 583
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	6 389	6 114
Löner och övriga ersättningar	25 600	18 600
Sociala kostnader	45 917	51 936
Summa	244 710	241 978

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	158 453	164 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	34 020	34 020
Inventarier	14 593	14 592
Summa	207 066	213 444

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	59 501	60 300
Ränteintäkter, skattekonto	-	55
Summa	59 501	60 355

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	107 058	102 600
Räntekostnader, skattekonto	-	92
Övrigt	106	-
Summa	107 164	102 692

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningen äger fastigheten Yrkesskolan 1 i Karlskoga.		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	12 647 188	11 762 124
-Nyanskaffningar, byggnad	-	885 064
-Vid årets början, mark	449 100	519 700
-Årets utrangering mark	-	-70 600
	<u>13 096 288</u>	<u>13 096 288</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 318 193	-8 153 361
-Årets avskrivning enligt plan	-158 453	-164 832
	<u>-8 476 646</u>	<u>-8 318 193</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 619 642	4 778 095
Bokfört värde byggnader	4 170 542	4 328 995
Bokfört värde mark	449 100	449 100
Summa	4 619 642	4 778 095

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 44 149 000. Värdeår 1960

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	34 000 000	8 600 000	42 600 000
Lokaler	766 000	783 000	1 549 000
	<u>34 766 000</u>	<u>9 383 000</u>	<u>44 149 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	306 875
Omklassificeringar	-	-306 875
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	680 400	-
-Nyanskaffningar	-	680 400
	<u>680 400</u>	<u>680 400</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 020	-
-Årets avskrivning enligt plan	-34 020	-34 020
	<u>-68 040</u>	<u>-34 020</u>
Redovisat värde vid årets slut	612 360	646 380

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	373 279	373 279
	<u>373 279</u>	<u>373 279</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-271 133	-256 541
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-14 593	-14 592
	<u>-285 726</u>	<u>-271 133</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 553	102 146

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	212	212
Summa	212	212

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat stöd solcellsanläggning	-	291 600
Comhem	11 328	11 324
Länsförsäkringar	65 982	65 088
Securitas	9 090	8 625
Ränteintäkter	45 978	45 827
Summa	132 378	422 464

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2020-03-01--2021-02-28	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	0,80%	2020-03-01--2021-02-28	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	0,80%	2020-01-21--2021-01-20	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2020-03-12--2021-03-11	1 000 000	1 000 000
Summa			6 800 000	6 800 000

Alla bundna placeringar som förfaller 2021-01-20, 2021-02-28 samt 2021-03-11 har fått 0,70% ränta.

Not 17 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 474 972	453 350
Summa	1 474 972	453 350

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2,05%	2021-02-15	2021-02-15	2 252 776	2 278 232
Stadshypotek	1,85%	2022-10-30	2022-10-30	629 975	649 555
Stadshypotek	1,67%	2021-09-30	2021-09-30	1 959 919	1 981 223
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	760 476	780 892
Stadshypotek	2,05%	2021-03-15	2021-03-15	135 535	141 539
Delsumma				5 738 681	5 831 441
Avgår kortfristig del				-4 388 226	-3 241 547
Summa				1 350 455	2 589 894

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 350 455	2 589 894
Kortfristig del exklusive amorteringar	4 295 466	3 148 787
Amorteringar nästa år	92 760	92 760
	5 738 681	5 831 441

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 040	371 040
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 274 881	5 367 641

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	9 597 000	9 597 000
Varav i eget förvar	-879 000	-879 000
	8 718 000	8 718 000

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	5 572	2 059
Arbetsgivaravgift	4 605	2 156
Summa	10 177	4 215

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 066 940	1 037 850
Årets avsättning	222 101	214 600
Uttag under året	-99 812	-185 510
Belopp vid årets utgång	1 189 229	1 066 940

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 405	12 043
Upplupna räntor	14 529	14 231
Förskottsbetalda avgifter/hyror	361 782	348 404
Luleå Energi	-	12 030
Bravida	17 995	-
Karlskoga Energi o Miljö, vatten	-	169 502
FORA	393	-
Summa	407 104	556 210

Underskrifter

Karlskoga 2021-04-08

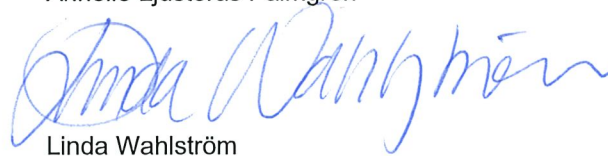

Stig Edenvik


Andreas Eriksson


Iren Göransson


Annelie Ljusterås Palmgren


Bernt Göransson


Linda Wahlström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-04-15


Eva Kjellström
Av föreningen vald revisor


Heléne Majjgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mårbacka i Karlskoga, org.nr. 716400-0944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mårbacka 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mårbacka i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 15/4 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Kjellström

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.