

Årsredovisning för
HSB brf Röda Orm i Karlskoga
776400-1736

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB brf Röda Orm 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 och vaktmästare har varit Tarmo Pykälämäki. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött om städning samt yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-06. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Yngen 1, 2 och Lelången 1, 2, 3, 4 omfattande 48 lägenheter i 12 huskroppar med 4 lägenheter i vardera som byggdes 1945. Totala bostadsytan uppgår till 2 432 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	16	704,00
3 r o k	32	1 728,00
	48	2 432,00

Lokaler: 10 st
P-platser: 55 st

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

Taxeringsvärdet är 11 847 tkr varav byggnadsvärdet är 9 263 tkr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes september 2020.

Tidigare större underhållsåtgärder:

2003 - Stambyte *Rux*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Korp	ordförande
Siv Edbom	sekreterare
Berita Skattberg	ledamot
Leif Holm	ledamot
Else Mathisen	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Korp, Leif Holm samt Else Mathisen.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Kjell Korp, Siv Edbom, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision. Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde har varit Kjell Korp med Siv Edbom som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning tillsatt *JK*

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

Renssilar stuprännor.
Nytt golv torkrum/tvättstugan.
2 stycken vattenskador åtgärdade.
Borttagning av tork/piskställning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2020-01-01 med 2%. Hyror för lokaler höjdes med 1%. Biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el var oförändrade under 2020.

Framtida underhåll

Ett planerat fönsterbyte i samtliga lägenheter. Se vidare i not 19.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 30 tkr.

Årsavgifterna höjs 2021-01-01 med 2,5%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el beräknas vara oförändrade under 2021. *Hej*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 172	2 130	2 100	2 040	2 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	-174	27	-6	-2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	828	812	796	780	758
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	589	699	566	610	580
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 818	2 849	2 879	2 909	2 940
Likviditet i % *	485	207	440	392	343
Soliditet i % **	25	20	23	23	23

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	44 037	27 800	2 176 761	-173 634
Disposition enligt stämmobeslut			-173 634	173 634
Reservering till fond för YU enl.plan		21 000	-21 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				268 825
Belopp vid årets utgång	44 037	48 800	1 982 127	268 825

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 003 127
Årets resultat	268 825
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-21 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	2 250 952
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 250 952
Summa	2 250 952

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

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	2 171 675	2 129 928
Övriga rörelseintäkter	3	36 339	12 029
		<u>2 208 014</u>	<u>2 141 957</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 433 562	-1 701 148
Underhåll	5	-	-99 294
Personalkostnader	6	-131 558	-138 774
Avskrivningar	7	-247 560	-247 560
Rörelseresultat		<u>395 334</u>	<u>-44 820</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 046	6 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-131 555	-135 560
Resultat efter finansiella poster		<u>268 825</u>	<u>-173 634</u>
Årets resultat		<u>268 825</u>	<u>-173 634</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	268 825	-173 634
Reservering till fond för yttre underhåll	-21 000	-22 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	99 294
Resultat efter fondförändring	247 825	-96 340

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 592 718	7 840 278
Inventarier	11	-	-
		<u>7 592 718</u>	<u>7 840 278</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 592 719</u>	<u>7 840 279</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 015	5 420
Swedbank underkonto		1 114 502	1 411 013
Övriga fordringar	12	166	135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	47 764	51 104
		<u>1 167 447</u>	<u>1 467 672</u>
Kassa och bank	14	761 979	639 225
Summa omsättningstillgångar		<u>1 929 426</u>	<u>2 106 897</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 522 145</u>	<u>9 947 176</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 037	44 037
Fond för yttre underhåll		48 800	27 800
		<u>92 837</u>	<u>71 837</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 982 127	2 176 761
Årets resultat		268 825	-173 634
		<u>2 250 952</u>	<u>2 003 127</u>
Summa eget kapital		<u>2 343 789</u>	<u>2 074 964</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>3 865 086</u>	<u>5 262 485</u>
		3 865 086	5 262 485
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 989 283	1 665 728
Leverantörsskulder		28 643	395 313
Aktuell skatteskuld		11 292	10 473
Övriga skulder	16	4 545	9 278
Fond för inre underhåll	17	64 936	73 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	214 571	455 252
		<u>3 313 270</u>	<u>2 609 727</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 522 145</u>	<u>9 947 176</u> <i>Kiw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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


Byggnader

Avskrivning på byggnader sker 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 %.

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	2 013 672	1 974 264
Hyror	90 120	89 570
Elavgifter	80 714	79 999
Summa	2 184 506	2 143 833
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-12 831	-13 905
Summa	2 171 675	2 129 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 544	-
Överlåtelseavgifter	11 000	6 600
Återvunna avgifts-och kundfordringar	-	4 569
Del av vattenskada	19 250	-
Övrigt	545	860
Summa	36 339	12 029

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	149 224	143 427
Reparationer och löpande underhåll	58 035	314 926
Uppvärmning	505 432	597 103
El	194 306	192 057
Vatten	113 941	105 148
Sophämtning	48 975	47 099
Övriga avgifter	154 358	135 626
Förvaltningskostnader	103 585	99 542
Kommunal fastighetsavgift	35 982	35 982
Övrigt	69 724	30 238
Summa	1 433 562	1 701 148

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 370 kr (11 768 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	99 294
Summa	-	99 294

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	21 000	23 553
Vicevärdsarvode	85 404	80 904
Övriga ersättningar	1 700	22 550
Sociala kostnader	23 454	11 767
Summa	131 558	138 774

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	247 560	247 560
Summa	247 560	247 560

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	5 046	6 746
Summa	5 046	6 746

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	131 555	135 560
Summa	131 555	135 560

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 510 095	11 156 345
-Nyanskaffningar, byggnad	-	353 750
-Mark	103 800	103 800
	11 613 895	11 613 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 773 617	-3 526 057
-Årets avskrivning enligt plan	-247 560	-247 560
	-4 021 177	-3 773 617
Redovisat värde vid årets slut	7 592 718	7 840 278
Bokfört värde byggnader	7 488 918	7 736 478
Bokfört värde mark	103 800	103 800
Summa	7 592 718	7 840 278

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 11 847 000.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	9 200 000	2 584 000	11 784 000
Lokaler	63 000	-	63 000
	9 263 000	2 584 000	11 847 000

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 113	348 410
-Avyttringar och utrangeringar	-	-316 297
	<u>32 113</u>	<u>32 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 113	-348 410
-Avyttringar och utrangeringar	-	316 297
	<u>-32 113</u>	<u>-32 113</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	166	135
Summa	166	135

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sappa	5 232	10 464
Q Security	1 149	-
Länsförsäkringar	41 227	40 640
Hyra p-plats	156	-
Summa	47 764	51 104

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	761 979	639 225
Summa	761 979	639 225

Handwritten signature

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,70%	2021-09-01	2021-09-01	268 297	271 221
Stadshypotek	2,10%	2022-12-30	2022-12-30	461 250	466 250
Stadshypotek	2,08%	2021-03-09	2021-03-09	500 364	505 956
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 262 372	1 275 908
Stadshypotek	1,90%	2021-06-30	2021-06-30	2 179 046	2 202 798
Stadshypotek	1,65%	2024-06-30	2024-06-30	1 091 520	1 103 040
Stadshypotek	1,64%	2025-06-30	2025-06-30	1 091 520	1 103 040
				<u>6 854 369</u>	<u>6 928 213</u>
Avgår kortfristig del				-2 989 283	-1 665 728
Summa				3 865 086	5 262 485
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 865 086	5 262 485
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 915 439	1 591 884
Amorteringar nästa år				73 844	73 844
				<u>6 854 369</u>	<u>6 928 213</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				296 000	296 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				6 485 149	6 558 993

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	7 500 000	7 500 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	2 023	4 718
Arbetsgivaravgift	2 118	4 529
Mervärdesskatt	404	31
Summa	4 545	9 278

Not 17 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	73 683	76 833
Uttag under året	-8 747	-3 150
Belopp vid årets utgång	64 936	73 683

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 300	11 930
Elavräkning	5 424	8 484
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	12 115
Bravida	-	38 807
HEBAB	-	142 372
Välsviken Bygg	-	23 250
Upplupna räntor	15 831	16 822
Förskottsbetalda avgifter/hyror	181 016	201 472
Summa	214 571	455 252

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönsterbyte kommer att ske under år 2021-2022. Kostnaden beräknas till 2 500 000 kr, som delvis finansieras med egna medel och resterande med lån.

Underskrifter

Karlskoga 2021-03-02


Kjell Korp


Siv Edbom

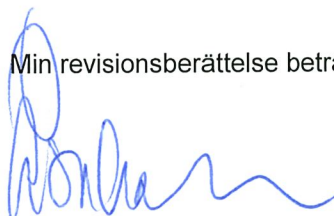

Berita Skattberg


Leif Holm


Else Mathisen


Sixten Österlund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-03-08



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 Röda Orm i Karlskoga, org.nr. 776400-1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. *bx*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag 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.

Örebro den 8 mars 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB