

Årsredovisning för

HSB brf Tusenskönan nr 6 i Karlskoga

716453-0664

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2020

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Tusenskönan nr 6 byggdes år 1990.

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

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Carport: 28 st

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

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes april '2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1998 Målade alla carportar
2016 Takbyte i trapphus, vindskivor
2016 Panelbyte i soprummen
2016 Omålning carport
2018 Målning
2018 Asfaltering
2019 Dörrbyten (Ytterdörrar 28 st)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (29) varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Weidenhag, Siri Edströmer, Juhani Tolonen samt Urban Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträden.

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

Revisor

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

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant till Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Kate Stålenmark.

Valberedning

Valberedning har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årets underhåll

HEBAB har lagt en vattenläcka som kom utifrån av slagregn. Har varit efterjusteringar av några dörrar. Tätat betongskarvar på entrébalkongerna.

Framtida underhåll

Byte av undercentral.
Ny utebelysning. 

Aktiviteter

Vår och höststädning med korv och fika.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2020.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 60 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2020.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 859	1 860	1 856	1 840	1 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	524	323	44	194	60
Balansomslutning, tkr	22 054	21 696	21 667	21 503	21 548
Avgifts & hyresbortfall, %	0,2	0,1	0,4	0,2	0,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	796	796	796	788	772
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	267	298	220	291	275
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 397	6 468	6 522	6 566	6 593
Likviditet i % *	808	109	60	701	424
Soliditet i % **	33	31	30	30	29

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 721 000	166 062	2 515 565	323 003
Disposition enligt stämmobeslut			323 003	-323 003
Reservering till fond för YU enl.plan		57 000	-57 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				523 730
Belopp vid årets utgång	3 721 000	223 062	2 781 568	523 730

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 838 568
Årets resultat	523 730
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-57 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa	3 305 298

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 305 298
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	1 858 829	1 860 018
Övriga rörelseintäkter	3	4 123	2 200
		<u>1 862 952</u>	<u>1 862 218</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-604 643	-675 486
Underhåll	5	-	-61 025
Personalkostnader	6	-48 243	-56 783
Avskrivningar	7	-426 282	-426 283
Rörelseresultat		<u>783 784</u>	<u>642 641</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 673	12 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-271 727	-332 390
Resultat efter finansiella poster		<u>523 730</u>	<u>323 003</u>
Årets resultat		<u>523 730</u>	<u>323 003</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	523 730	323 003
Reservering till fond för yttre underhåll	-57 000	-42 000
Janspråktagande av fond för yttre underhåll	-	61 025
Resultat efter fondförändring	<u>466 730</u>	<u>342 028</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	18 281 454	18 707 736
		<u>18 281 454</u>	<u>18 707 736</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 281 455</u>	<u>18 707 737</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		1 759 912	1 548 507
Övriga fordringar	12	208	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 150	40 219
		<u>1 803 270</u>	<u>1 588 934</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	800 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 169 550	599 346
Summa omsättningstillgångar		<u>3 772 820</u>	<u>2 988 280</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 054 275</u>	<u>21 696 017</u> <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 721 000	3 721 000
Fond för yttre underhåll		223 062	166 062
		<u>3 944 062</u>	<u>3 887 062</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 781 568	2 515 565
Årets resultat		523 730	323 003
		<u>3 305 298</u>	<u>2 838 568</u>
		<u>7 249 360</u>	<u>6 725 630</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 313 193	12 234 219
		<u>12 313 193</u>	<u>12 234 219</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 197 088	2 436 712
Leverantörsskulder		37 237	770
Skatteskulder		8 372	4 984
Övriga skulder	17	2 044	2 020
Fond för inre underhåll	18	54 349	60 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	192 632	231 492
		<u>2 491 722</u>	<u>2 736 168</u>
		<u>22 054 275</u>	<u>21 696 017</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,55%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 805 256	1 805 262
Hyrer	56 784	56 615
Summa	1 862 040	1 861 877
Hyresbortfall garage, p-platser	-3 211	-1 859
Summa	1 858 829	1 860 018

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt	4 123	2 200
Summa	4 123	2 200

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 3 023 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel/förbrukningsmaterial, snöröjning, OVK	21 979	31 873
Reparationer och löpande underhåll	52 322	10 824
Uppvärmning	193 308	279 535
El	32 297	30 126
Vatten	61 458	59 875
Sophämtning	42 043	37 992
Övriga avgifter	68 791	66 381
Förvaltningskostnader	75 119	70 469
Kommunal fastighetsavgift	40 012	38 556
Övrigt	17 314	49 855
Summa	604 643	675 486

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 166 kr (9 374kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	61 025
Summa	-	61 025

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	6 662	13 493
Vicevärdsarvode	29 232	28 412
Övriga ersättningar	1 000	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 054	1 960
Sociala kostnader	9 295	12 918
Summa	48 243	56 783

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	426 282	426 283
Inventarier	-	-
Summa	426 282	426 283

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	11 673	12 752
Summa	11 673	12 752

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	271 727	299 726
Föreningsavgäld	-	32 664
Summa	271 727	332 390

Avtalet på föreningsavgälden löpte ut 2019-12-31. 

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	27 415 686	26 980 243
-Nyanskaffningar, byggnad	-	435 443
-Vid årets början, mark	1 300 000	1 300 000
	<u>28 715 686</u>	<u>28 715 686</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 483 413	-5 057 130
-Årets avskrivning enligt plan	-426 282	-426 283
	<u>-5 909 695</u>	<u>-5 483 413</u>
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-4 524 537	-4 524 537
	<u>-4 524 537</u>	<u>-4 524 537</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 281 454	18 707 736
Bokfört värde byggnader	16 981 454	17 407 736
Bokfört värde mark	1 300 000	1 300 000
Summa	18 281 454	18 707 736

Taxeringsvärden

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

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

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	16 700
-Avyttringar och utrangeringar	-	-16 700
	-	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-16 700
-Avyttringar och utrangeringar	-	16 700
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	208	208
Summa	208	208

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	11 442	11 442
Länsförsäkringar	25 937	23 024
Ränteintäkter	5 771	5 753
Summa	43 150	40 219

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,8%	2020-03-07--2021-03-06	150 000	150 000
Bunden placering	0,8%	2020-03-07--2021-03-06	150 000	150 000
Bunden placering	0,8%	2020-01-18--2021-01-17	500 000	500 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 169 550	599 346
Summa	1 169 550	599 346 <i>mw</i>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	2 475 000	2 500 000
Stadshypotek	2,11%	2022-07-30	2022-07-30	2 651 137	2 692 941
Swedbank hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	1 865 250	1 865 250
Stadshypotek	2,13%	2021-06-01	2021-06-01	2 075 000	2 125 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	2 276 062	2 287 500
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	1 344 549	1 358 305
Stadshypotek	1,87%	2023-09-01	2023-09-01	1 823 283	1 841 935
				14 510 281	14 670 931
Avgår kortfristig del				-2 197 088	-2 436 712
Summa				12 313 193	12 234 219

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	12 313 193	12 234 219
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 025 000	2 287 500
Amorteringar nästa år	172 088	149 212
	14 510 281	14 670 931

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	688 352	596 848
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	13 649 841	13 924 871

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	25 003 000	25 003 000
	25 003 000	25 003 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	752	720
Arbetsgivaravgifter personal	788	754
Moms	504	546
Summa	2 044	2 020

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	60 190	63 130
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-5 841	-2 940
Belopp vid årets utgång	54 349	60 190 <i>hw</i>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 029	9 364
Karlskoga Energi och Miljö	-	32 811
Luleå Energi	-	837
Upplupna räntor	32 186	38 232
Förskottsbetalda avgifter/hyror	150 417	150 248
Summa	192 632	231 492

Underskrifter

Karlskoga 2021- 03-23



Peter Weidenhag



Siri Edströmer

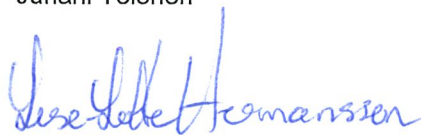
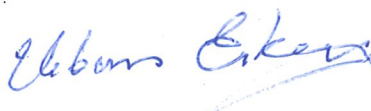


Kate Stålenmark

Urban Eriksson



Juhani Tolonen



Liselotte Hermansson

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



Arne Larsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tusenskönan i Karlskoga för år 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 revisionssed 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 Tusenskönan 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 trygghande 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



Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Arne Larsson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll,

vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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