

Årsredovisning för

HSB brf Vilan i Karlskoga

716411-5383

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
13

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB brf Vilan 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 Annika Eriksson.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött städning samt yttre förvaltning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lugnet 1 o 2, Vilan 1 byggdes år 1940 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 10 trapphus med adresserna Faktorivägen 4 A - D, 8 A - C, 12 A - C.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	34	2 165,00
3 r o k	6	444,00
	40	2 609,00

Lokaler: 6 st
Garage: 8 st
P-platser: 39 st

Taxeringsvärdet är 15 050 tkr varav byggnadsvärdet är 12 102 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-19.

Energideklaration är utförd 2020. *hw*

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - rörbyte i alla 3 hus.
2016 - fällning, återplantering av allé.
2016 - byte av tvättmaskiner/torktumlare.
2016 - dränering av hus 8.
2016 - gjort iordning med grus runt husen.
2018 - takbyte, 3 tak
2019 - renovering av 10 takfläktar
2019 - rengöring av ventilationssystem
2019 - 3 st radonutsugningsfläktar
2019 - skapat 1 st uthyrningslokal

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Saarela	ordförande
Maria Andersson	sekreterare
Björn Bölja	ledamot
Lina Atanasova	ledamot
Ulla-Maj Christiansson	ledamot
Sven Enquist	ledamot
Anna-Karin Westman	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Saarela, Björn Bölja, Lina Atanasova samt Sven Enquist pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Røjare, Malin Sandberg, Maria Saarela och Annika Svedell Eriksson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Astrid Söderman, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Maria Saarela, ersättare Björn Bölja.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Andersson. 

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

Byte av alla avstängningskranar till fjärrvärmens i alla tre hus samt justering av värmesystemet efteråt.
Byte av torkskåpet i tvättstugan.
Installerat ett rengöringsfilter på värmesystemet i alla tre huset.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes 2020-01-01 med 2,6 %.

Framtida underhåll

Byte av alla tre fjärrvärmecentralerna samt starta ett avtal med HSB Mälardalen om att sköta våra fjärrvärmecentraler.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 79 tkr.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjs 2021-01-01 med 3 %. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 001	1 948	1 893	1 747	1 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	515	379	550	458	-834
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	765	745	724	670	651
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	425	438	401	406	414
Låneskuld/kvm, totalyta bostad	2 476	2 525	2 452	1 336	1 368
Likviditet i %	307	240	226	137	68
Soliditet i %	19	14	10	6	Neg

* 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	260 600	138 566	393 013	378 720
Disposition enligt stämmobeslut			378 720	-378 720
Reservering till fond för YU enl.plan		75 000	-75 000	
Anspråktagande av fond för YU		-15 181	15 181	
Årets resultat				515 473
Belopp vid årets utgång	260 600	198 385	711 914	515 473

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	771 733
Årets resultat	515 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-75 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	15 181
Summa till stämmans förfogande	1 227 387
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 227 387
Summa	1 227 387

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

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	2 001 379	1 947 949
Övriga rörelseintäkter	3	13 239	7 384
		<u>2 014 618</u>	<u>1 955 333</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 108 166	-1 144 030
Underhåll	5	-15 181	-96 434
Personalkostnader	6	-77 806	-76 777
Avskrivningar	7	-145 420	-144 599
Övriga rörelsekostnader	8	-34 830	-
		<u>633 215</u>	<u>493 493</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 989	5 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124 731	-120 498
		<u>515 473</u>	<u>378 720</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>515 473</u>	<u>378 720</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	515 473	378 720
Reservering till fond för yttre underhåll	-75 000	-78 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	15 181	96 434
Resultat efter fondförändring	455 654	397 154

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	11	6 371 084	6 190 209
Inventarier	12	-	-
		6 371 084	6 190 209
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		6 371 085	6 190 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		1 706 077	1 501 234
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 219
Övriga fordringar	13	175	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 517	37 467
		1 742 769	1 540 095
Kassa och bank	15	707 667	942 620
Summa omsättningstillgångar		2 450 436	2 482 715
SUMMA TILLGÅNGAR		8 821 521	8 672 925 <i>hw</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		260 600	260 600
Fond för yttre underhåll		198 385	138 566
		<u>458 985</u>	<u>399 166</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		711 914	393 013
Årets resultat		515 473	378 720
		<u>1 227 387</u>	<u>771 733</u>
Summa eget kapital		<u>1 686 372</u>	<u>1 170 899</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 268 649	5 405 834
		<u>5 268 649</u>	<u>5 405 834</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 192 219	1 180 758
Leverantörsskulder		84 607	378 892
Aktuell skatteskuld		13 902	12 915
Övriga skulder	17	17 700	1 661
Fond för inre underhåll	18	366 916	355 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	191 156	166 092
		<u>1 866 500</u>	<u>2 096 192</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 821 521</u>	<u>8 672 925</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %.

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. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 995 456	1 944 960
Hyrer	94 440	86 976
Summa	2 089 896	2 031 936
Avsättning till fond för inre underhåll	-83 501	-80 700
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-5 016	-3 287
Summa	2 001 379	1 947 949

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 082	-
Överlåtelseavgifter	4 500	6 600
Övrigt	4 657	784
Summa	13 239	7 384

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	166 114	209 721
Reparationer och löpande underhåll	116 989	110 365
Uppvärmning	310 586	330 288
El	75 632	69 154
Vatten	121 532	112 208
Sophämtning	50 647	49 537
Övriga avgifter	60 820	60 818
Förvaltningskostnader	111 551	102 156
Kommunal fastighetsavgift	47 103	47 103
Övrigt	47 192	52 680
Summa	1 108 166	1 144 030

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 736 kr (9 374 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	15 181	96 434
Summa	15 181	96 434

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	27 247	26 069
Vicevärdsarvode	33 424	32 012
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 630	1 560
Sociala kostnader	15 505	17 136
Summa	77 806	76 777

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	145 420	144 599
Summa	145 420	144 599

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	34 830	-
Summa	34 830	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	6 989	5 725
Summa	6 989	5 725

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader skulder	124 731	120 498
Summa	124 731	120 498

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Lugnet 1 och 2 samt Vilan 1 i Karlskoga.

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 988 924	8 739 174
-Utrangeringar, byggnad	-98 340	-
-Nyanskaffningar, byggnad	361 125	249 750
-Vid årets början, mark	1 171 038	1 171 038
	<u>10 422 747</u>	<u>10 159 962</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 969 753	-3 825 154
-Utrangeringar, byggnad	63 510	-
-Årets avskrivning enligt plan	-145 420	-144 599
	<u>-4 051 663</u>	<u>-3 969 753</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 371 084	6 190 209
Bokfört värde byggnader	5 200 046	5 019 171
Bokfört värde mark	1 171 038	1 171 038
Summa	6 371 084	6 190 209

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 15 050 000 kr. Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	12 000 000	2 771 000	14 771 000
Lokaler	102 000	177 000	279 000
	<u>12 102 000</u>	<u>2 948 000</u>	<u>15 050 000</u>

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 455	18 455
	<u>18 455</u>	<u>18 455</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 455	-18 455
	<u>-18 455</u>	<u>-18 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	175	175
Summa	175	175

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sappa	8 250	8 250
Länsförsäkringar	28 267	27 820
Q Security	-	1 397
Summa	36 517	37 467

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	707 667	942 620

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,67%	2021-09-30	2021-09-30	612 740	627 328
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	506 594	544 118
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	555 248	574 008
Stadshypotek	1,95%	2021-02-08	2021-02-08	8 930	16 074
Swedbank Hypotek, löst 2020-01-28				-	494 564
Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	2026-12-01	392 000	396 000
Stadshypotek	2,87%	2023-12-30	2023-12-30	665 000	672 000
Stadshypotek	1,74%	2022-09-01	2022-09-01	2 932 500	2 962 500
Stadshypotek	1,72%	2024-12-01	2024-12-01	297 000	300 000
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	490 856	-
				6 460 868	6 586 592
Avgår kortfristig del				-1 192 219	-1 180 758
Summa				5 268 649	5 405 834

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 268 649	5 405 834
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 069 011	1 062 494
Amorteringar nästa år	123 208	118 264
	6 460 868	6 586 592

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	466 000	473 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 871 618	5 987 682

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	7 263 200	7 263 200
Varav i eget förvar	-	-500 000
	7 263 200	6 763 200

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	9 511	811
Arbetsgivaravgift	8 189	850
Summa	17 700	1 661

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	355 874	363 601
Årets avsättning	83 501	80 700
Uttag under året	-72 459	-88 427
Belopp vid årets utgång	366 916	355 874

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 600	9 364
Upplupna räntor	4 276	7 096
Förskottsbetalda avgifter/hyror	177 280	149 632
Summa	191 156	166 092

Underskrifter

Karlskoga 2021-02-27



Maria Saarela



Björn Bölja



Maria Andersson



Lina Atanasova



Ulla-Maj Christiansson

Sven Enquist





Anna-Karin Westman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-03-31



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor



Helene Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilan i Karlskoga, org.nr. 716411-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Vilan 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlskoga den 31/3 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Astrid Söderman

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.