

Årsredovisning för

HSB brf Centrum i Karlskoga

776400-0951

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Centrum 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 Roger Sjöborg. Samhall sköter den yttre och inre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-15. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 8, Kungsörnen 9, Korpen 1, Korpen 2, Kråkan 8, Kråkan 9 byggdes år 1941-42.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Hotellgatan 3 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B, Bergsmansgatan 10 A-B.

Föreningens 74 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	12	469,00
2 r o k	23	1 247,00
3 r o k	38	2 820,50
4 r o k	1	99,50
	74	4 636,00

Lokaler: 30 st

Garage: 4 st

P-platser: 57 st

Taxeringsvärdet är 34 470 tkr varav byggnadsvärdet är 25 147 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 under september 2020.

Energideklaration är utförd år 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1980 - Fönsterbyten

1990 - Stamrenovering *hw*

1995 - Nya tak
2000 - Nya dräneringar
2005 - Balkonger
2013 - Nya tvättstugor
2013 - Bastu och gym-lokal
2015 - Dränering fastighet
2015 - Skorstenar
2019 - Ny undercentral

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ulf Hane	ordförande
Dan Höijer Stagnell	sekreterare
Johan Waern	ledamot
Bo Einarsson	ledamot
Ingrid Jonsson	ledamot
Lennart Larsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Ulf Hane, Dan Höijer Stagnell, Johan Waern, Ingrid Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Einarsson, Ulf Hane, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Ann-Christine Carlsson, samt BoRevision.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ulf Hane och ersättare Bo Einarsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Sten Jonsson. 

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

Asfalt gångvägar och delar av parkeringar.

Byte entrédörrar.

Åtgärder för radon på två fastigheter (pågående)

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes 2020-01-01 med 1 %.

Framtida underhåll

Solpaneler på tak (Investeringar)

Källargångar på många fastigheter skall målas och bytas golv.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 102 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas höjas 2021-01-01 med 1 %. *hw*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 741	3 732	3 713	3 775	3 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	-643	-52	254	449	320
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	590	584	579	573	564
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	536	520	588	550	582
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 218	2 269	1 948	1 998	2 047
Likviditet i % *	139	289	134	136	91
Soliditet i % **	9	14	15	14	10

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	188 847	133 570	414 478	1 115 813	-51 726
Disposition enligt stämmobeslut			500 000	-551 726	51 726
Reservering till fond för YU enl.plan			134 000	-134 000	
Anspråktagande av fond för YU			-1 048 478	1 048 478	
Årets resultat					-642 737
Belopp vid årets utgång	188 847	133 570	-	1 478 565	-642 737

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	564 087
Årets resultat	-642 737
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-134 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 048 478
Summa till stämmans förfogande	835 828

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	335 828
	835 828

I och med årets resultatdisposition så töms fonden för yttre underhåll.

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	3 741 418	3 732 068
Övriga rörelseintäkter	3	52 762	26 480
		<u>3 794 180</u>	<u>3 758 548</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-2 484 964	-2 410 901
Periodiskt underhåll	5	-1 092 675	-759 911
Personalkostnader	6	-152 296	-128 857
Avskrivningar	7	-346 155	-337 847
Övriga rörelsekostnader		-197 110	-
Rörelseresultat		<u>-479 020</u>	<u>121 032</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 010	10 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-180 727	-182 932
Resultat efter finansiella poster		<u>-642 737</u>	<u>-51 726</u>
Årets resultat		<u>-642 737</u>	<u>-51 726</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-642 737	-51 726
Reservering till fond för yttre underhåll	-134 000	-118 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 048 478	759 911
Resultat efter fondförändring	271 741	590 185

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	10 084 385	9 648 150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	140 875	161 000
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggning	11	371 500	-
		<u>10 596 760</u>	<u>9 809 150</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 596 761</u>	<u>9 809 151</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		28 936	9 136
Swedbank underkonto		810 104	807 891
Övriga fordringar	14	289	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 712	68 724
		<u>925 041</u>	<u>886 040</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 000 000	-
<i>Kassa och bank</i>	17	217 884	2 582 486
Summa omsättningstillgångar		<u>2 142 925</u>	<u>3 468 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 739 686</u>	<u>13 277 677</u> <i>mw</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		188 847	188 847
Upplåtelseavgifter		133 570	133 570
Fond för yttre underhåll		-	414 478
		<u>322 417</u>	<u>736 895</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 478 565	1 115 813
Årets resultat		-642 737	-51 726
		<u>835 828</u>	<u>1 064 087</u>
Summa eget kapital		<u>1 158 245</u>	<u>1 800 982</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>7 315 088</u>	<u>7 013 855</u>
		7 315 088	7 013 855
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 969 065	3 507 000
Leverantörsskulder		571 066	214 905
Skatteskulder		20 474	19 684
Övriga skulder	19	21 921	27 610
Fond för inre underhåll	20	358 188	357 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>325 639</u>	<u>335 913</u>
		4 266 353	4 462 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 739 686</u>	<u>13 277 677</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 1,16 %, sophus 20 år, restuaranganpassning 15 år samt garage 3,6%

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på Styrssystem värme (Bastech samt EcoGuard) 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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 736 312	2 709 276
Hyror	1 124 709	1 168 448
Elavgifter	21 892	45 098
Summa	3 882 913	3 922 822
Avsättning till fond för inre underhåll	-74 800	-72 300
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-66 695	-118 454
Summa	3 741 418	3 732 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 294	-
Återvunna, tidigare avskrivna hyres- o avgiftsfrodringar	4 280	18 649
Överlåtelseavgift	11 000	5 500
Övrigt	506	2 331
Statligt hyresstöd	29 682	-
Summa	52 762	26 480

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	296 655	344 294
Reparationer och löpande underhåll	378 355	290 781
Uppvärmning	698 141	695 959
El	294 105	296 930
Vatten	175 566	176 329
Sophämtning	70 511	66 019
Övriga avgifter	111 656	100 648
Förvaltningskostnader	201 375	193 663
Kommunal fastighetsavgift	150 100	150 100
Övrigt	108 499	96 178
Summa	2 484 963	2 410 901

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 922 kr (9 498 kr). *hw*

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 092 675	759 911
Summa	1 092 675	759 911

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	46 650	44 650
Vicevärdsarvode	62 128	55 170
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 600	3 450
Löner och övriga ersättningar	20 300	5 500
Sociala kostnader	19 618	20 087
Summa	152 296	128 857

Inga anställda fanns under året.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	326 030	317 722
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 125	20 125
Summa	346 155	337 847

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, kortfr placering	11 955	5 027
Ränteintäkter, KFM	5 055	4 962
Ränteintäkter, skattekonto	-	185
Summa	17 010	10 174

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader skulder	180 727	182 583
Räntekostnader, skattekonto	-	349
Summa	180 727	182 932

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 695 551	22 695 551
-Nyanskaffningar, byggnad	959 375	-
-Avyttringar och utrangeringar	-596 622	-
-Vid årets början, mark	90 300	90 300
	<u>23 148 604</u>	<u>22 785 851</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 137 701	-12 819 979
-Årets avskrivning enligt plan	-326 030	-317 722
-Avyttringar och utrangeringar	399 512	-
	<u>-13 064 219</u>	<u>-13 137 701</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 084 385	9 648 150
Bokfört värde byggnader	9 994 085	9 557 850
Bokfört värde mark	90 300	90 300
Summa	10 084 385	9 648 150

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 34 470 000. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	21 000 000	6 800 000	27 800 000
Lokaler	4 147 000	2 523 000	6 670 000
	<u>25 147 000</u>	<u>9 323 000</u>	<u>34 470 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Investeringar	371 500	-
Redovisat värde vid årets slut	371 500	-

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 250	201 250
	<u>201 250</u>	<u>201 250</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 250	-20 125
-Årets avskrivning enligt plan	-20 125	-20 125
	<u>-60 375</u>	<u>-40 250</u>
Redovisat värde vid årets slut	140 875	161 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 705	99 200
-Avyttringar och utrangeringar	-	-7 495
	91 705	91 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 705	-99 200
-Avyttringar och utrangeringar	-	7 495
	-91 705	-91 705
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	289	289
Summa	289	289

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	11 765	11 718
Länsförsäkringar	56 843	55 466
Security Bevakning	1 663	1 540
Återbet fjärrvärme KEMAB	8 685	-
Ränteintäkter	6 756	-
Summa	85 712	68 724

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden Placering	0,80%	2020-02-27--2021-02-26	1 000 000	-
			1 000 000	-

Not 17 Kassa och bank

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Handkassa	848	848
Företagskonto	217 036	2 581 638
	217 884	2 582 486

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	547 944	566 459
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 228 750	1 268 070
Stadshypotek	2,24%	2021-03-04	2021-03-04	93 009	94 213
Stadshypotek	1,65%	2023-03-30	2023-03-30	932 500	942 500
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	935 000	945 000
Stadshypotek	1,61%	2024-10-30	2024-10-30	1 683 000	1 700 000
Swedbank Hypotek	1,45%	2021-02-28	2021-02-28	1 538 500	1 538 500
Swedbank Hypotek	1,51%	2025-10-24	2025-10-24	1 090 845	1 129 344
Swedbank Hypotek	1,53%	2024-09-25	2024-09-25	1 090 845	1 142 177
Swedbank Hypotek	1,85%	2021-02-25	2021-02-25	1 143 760	1 194 592
				10 284 153	10 520 855
Avgår kortfristig del				-2 969 065	-3 507 000
Summa				7 315 088	7 013 855
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				7 315 088	7 013 855
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 723 233	3 261 168
Amorteringar nästa år				245 832	245 832
				10 284 153	10 520 855
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				983 328	983 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				9 054 993	9 291 695

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	12 750 850	12 750 850
Varav i eget förvar	-	-
	12 750 850	12 750 850

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	1 441	1 407
Arbetsgivaravgift	490	479
Mervärdesskatt	19 990	25 724
Summa	21 921	27 610

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	357 728	374 854
Årets avsättning	74 799	72 300
Uttag under året	-74 339	-89 426
Belopp vid årets utgång	358 188	357 728

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 779	9 482
Söderbergs Åkeri	-	2 658
Upplupna räntor	23 097	27 544
Förskottsbetalda avgifter/hyror	282 181	275 246
Bravida	-	14 041
Luleå Energi	9 157	6 942
HSB Värmland	1 425	-
Summa	325 639	335 913

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gjort radonåtgärdsinstallationer som kommer bli färdigställt i februari 2021 till en kostnad på ca 556 500 kr inkl moms.

Underskrifter

Karlskoga 2021-04-06



Bo Einarsson



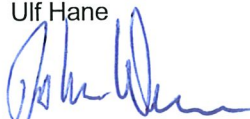
Dan Höijer Stagnell



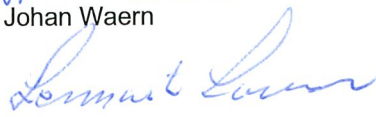
Ingrid Jonsson



Ulf Hane

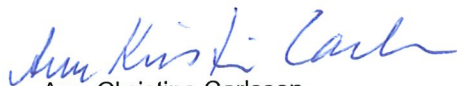


Johan Waern



Lennart Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-04-06



Ann-Christine Carlsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Målgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Karlskoga, org.nr. 716400-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum 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. 

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.

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 Centrum i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 6 / 4 2021


.....

Heléne Majgren

Ann-Christine Carlsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

