

Årsredovisning för
HSB brf Haren i Karlskoga
776400-0878

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Ingrid Lauri. Fastighetsskötsel samt yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastigheter

Föreningens fastighet Haren 2 byggdes år 1961-62.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Hedgatan 19 A-E, 21 A-G, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-B.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	18	738,00
2 rok	71	4 339,00
3 rok	88	6 192,00
4 rok	12	1 017,00
	189	12 286,00

Garage: 151 st

P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 67 782 tkr varav byggnadsvärdet är 53 696 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-14.

max

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005 - Stamrenovering och tidigare har även fönster samt portbyte gjorts.
2015 - Tilläggsisolering vindar.
2015 - 2016 Tilläggsisolering.
2015 - 2016 Alla källarfönster ca 120 stycken, kittade och målade.
2016 - 2017 Balkongrenovering samt besiktning.
2016 - 2017 Cykelhus samt plåtbeklädnad alla garagelängor .
2016 - 2017 Besiktning, utbyte av belysningsarmatur ute och inne till led.
2017 - Garageportsbyte 14 stycket samt resterande.
2017 - Låsbyte till porttelefoni.
2017 - Rivning av delar av skorsten efter oljeeldning.
2019 - Balkongrenovering 4 st.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Reinholdsson	ordförande
Johnny Johansson	vice ordförande
Ingrid Lauri	protokollförare
Leena Säkkinen	ledamot
Leif Gustavsson	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Lynn Knudsen	suppleant
Mika Virtanen	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Peter Reinholdsson samt suppleanterna Lynn Knudsen och Mika Virtanen. Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Gustavsson, Peter Reinholdsson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Inger Hanberg, suppleant Christel Björk, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Peter Reinholdsson och ersättare Johnny Johansson.

Valberedning

Valberedningen har varit sammankallande Bengt Andersson och Marianne Klug *AK*

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 2019.

Årets underhåll

Asfaltering av alla innergårdar.

Målning av staket.

Renovering av 4 stycken balkonger mellan hus 19-21 och 21-25

Påbörjat slipning av samtliga golv i trapphus/entréer.

Omnumrerat samtliga parkeringsplatser utomhus.

Framtida underhåll

Slipning av samtliga golv i trapphus/entréer.

Målning av väggar/tak i samtliga trapphus/entréer.

Kan bli radonsanering, beror på referensmätningen.

Aktiviteter

Föreningen har en gymnastikgrupp som träffas 1 ggr/vecka.

Årsstämma.

Budgetkonferens.

Luciakaffe.

Förvaltarkonferens.

Utbildningar; Styrelsens ansvar och arbete, Läsa och tyda stadgar.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 1%, hyrorna var oförändrade under 2019.

Budget för år 2020

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 313 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2020. *hac*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 697	7 621	7 524	7 500	7 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	1 079	-182	180	-186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	592	584	578	575	575
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	403	371	384	376	376
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 939	2 016	2 093	2 058	2 113
Likviditet i % *	120	140	135	197	203
Soliditet i % **	19	19	16	17	16

* 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	455 300	1 249 516	3 785 373	1 079 336
Disposition enligt stämmobeslut			1 079 336	-1 079 336
Reservering till fond för YU enl.plan		317 000	-317 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 303 522	1 303 522	
Årets resultat				-46 551
Belopp vid årets utgång	455 300	262 994	5 851 231	-46 551

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 864 709
Årets resultat	-46 551
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-317 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 303 522
Summa till stämmans förfogande	5 804 680
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	4 804 680
	5 804 680

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 696 838	7 620 623
Övriga rörelseintäkter	3	105 265	34 628
		<u>7 802 103</u>	<u>7 655 251</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	4	-4 946 778	-4 559 848
Underhåll	5	-1 303 522	-161 109
Personalkostnader	6	-252 147	-210 158
Avskrivningar	7	-660 144	-773 389
Rörelseresultat		<u>639 512</u>	<u>1 950 747</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 013	-14 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-708 076	-856 465
Resultat efter finansiella poster		<u>-46 551</u>	<u>1 079 336</u>
Årets resultat		<u>-46 551</u>	<u>1 079 336</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-46 551	1 079 336
Reservering till fond för yttre underhåll		-317 000	-333 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		<u>1 303 522</u>	<u>161 109</u>
Resultat efter fondförändring		939 971	907 445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	27 445 188	27 796 099
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	1 107 232	1 146 776
Inventarier	12	-	-
		<u>28 552 420</u>	<u>28 942 875</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 552 421</u>	<u>28 942 876</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	4 400
Swedbank underkonto		276 540	853 024
Övriga fordringar	13	279	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	143 046	139 038
		<u>420 965</u>	<u>996 570</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 300 000	3 300 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 234 128	708 908
Summa omsättningstillgångar		<u>4 955 093</u>	<u>5 005 478</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 507 514</u>	<u>33 948 354</u> <i>hex</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		262 994	1 249 516
		718 294	1 704 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 851 231	3 785 372
Årets resultat		-46 551	1 079 336
		5 804 680	4 864 708
Summa eget kapital		6 522 974	6 569 524
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	17 480 317	11 816 381
		17 480 317	11 816 381
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 339 540	12 955 516
Leverantörsskulder		625 957	469 403
Aktuell Skatteskuld		59 118	7 986
Övriga skulder	18	4 504	4 909
Fond för inre underhåll	19	1 426 395	1 372 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 048 709	751 803
		9 504 223	15 562 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 507 514	33 948 354 U OK

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

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 bostadsbyggnad ca 1,4 %, markanläggning 10 år, sophus 20 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på port- och passersystem sker från och med 2018 enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

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. *Rick*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	7 278 828	7 171 162
Hyror	691 808	692 378
Elavgifter	12 992	29 839
Summa	7 983 628	7 893 379
Avsättning till fond för inre underhåll	-274 700	-264 896
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-12 090	-7 860
Summa	7 696 838	7 620 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	-	11 751
Överlåtelseavgifter	18 700	13 200
Övrigt	86 565	9 677
Summa	105 265	34 628

I övrigt ingår bl a försäljning av New Holland (traktor) med tillbehör med 85.000 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	589 410	527 280
Reparationer och löpande underhåll	736 782	688 605
Uppvärmning	1 252 354	1 242 240
El	582 438	601 037
Vatten	378 898	391 068
Sophämtning	217 273	222 825
Övriga avgifter	161 100	162 602
Förvaltningskostnader	567 020	394 684
Kommunal fastighetsavgift	222 820	162 350
Övrigt	238 683	167 157
Summa	4 946 778	4 559 848

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 556 kr (15 170 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 303 522	161 109
Summa	1 303 522	161 109

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	77 623	53 128
Vicevärdsarvode	112 000	108 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	6 600	4 472
Lön och övriga ersättningar	16 700	9 120
Sociala kostnader	39 224	35 438
Summa	252 147	210 158

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	610 265	723 510
Markanläggningar	10 335	10 335
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	39 544
Summa	660 144	773 389

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	29 796	34 234
Ränteintäkter swappar	-7 783	-49 180
Summa	22 013	-14 946

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	384 963	368 586
Räntekostnader swappar	323 022	487 804
Räntekostnader, övriga	91	75
Summa	708 076	856 465

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	49 394 625	48 787 671
-Nyanskaffningar, byggnad	269 689	606 954
-Vid årets början, markanläggningar	215 856	215 856
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	<u>50 721 349</u>	<u>50 451 660</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 655 561	-21 921 716
-Årets avskrivning enligt plan	-620 600	-733 845
	<u>-23 276 161</u>	<u>-22 655 561</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 445 188	27 796 099
Bokfört värde byggnader	26 572 998	26 913 574
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	31 011	41 346
Summa	27 445 188	27 796 099

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 67.782.000. Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	52 000 000	13 000 000	65 000 000
Lokaler	1 696 000	1 086 000	2 782 000
	<u>53 696 000</u>	<u>14 086 000</u>	<u>67 782 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 320	1 186 320
	<u>1 186 320</u>	<u>1 186 320</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 544	-
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-39 544
	<u>-79 088</u>	<u>-39 544</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 107 232	1 146 776

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	536 389	536 389
-Avyttringar och utrangeringar	-364 875	-
	<u>171 514</u>	<u>536 389</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-536 389	-536 389
-Avyttringar och utrangeringar	364 875	-
	<u>-171 514</u>	<u>-536 389</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

dk

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	279	108
Summa	279	108

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	16 987	17 011
Security Bevakning	12 250	11 290
Ränteintäkter	13 340	13 267
Länsförsäkringar	100 469	92 521
Gästrum inbetalt 190102	-	4 949
Summa	143 046	139 038

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2019-08-30--2020-08-29	800 000	800 000
Bunden placering	0,80%	2019-04-12--2020-04-11	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	0,80%	2019-09-06--2020-09-05	1 000 000	1 000 000
Summa			3 300 000	3 300 000

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	-	44
Företagskonto	1 229 607	690 182
Nordea sparkonto	4 521	18 682
Summa	1 234 128	708 908

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hyp	1,50%	2020-04-15	2020-04-15	5 562 500	5 737 500
Nordea Hyp	2,05%	2022-04-13	2022-04-13	5 639 608	5 814 608
Nordea Hyp	fn 1,535%	2021-04-29	2021-04-29	12 005 000	12 355 000
IKANO Bank				612 749	864 789
				23 819 857	24 771 897
Avgår kortfristig del				-6 339 540	-12 955 516
Summa				17 480 317	11 816 381

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	17 480 317	11 816 381
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 387 500	12 005 000
Amorteringar nästa år	952 040	950 516
	23 819 857	24 771 897

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 160 709	3 414 273
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	19 707 108	20 407 108

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. *Max*

IKANO Bank avser port- och passersystemet med en beräknad totalkostnad på 1 186 tkr som beräknas vara helt betald efter 5 år.

Föreningen har ett (ett) ränteswapavtal med Nordea på nominellt belopp 8 000 000 kr.

Avtal 3

Nominellt belopp 8 000 000 kr, vilket innebär att föreningen får stiborränta och betalar 3,95 %. Avtalet löper till 2020-10-28. Marknadsvärde per 2019-12-31 uppgår till 310 567 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen ska förtidsinlösa lånet.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	32 346 000

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	3 360	3 060
Arbetsgivaravgift	1 144	1 849
Summa	4 504	4 909

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 372 832	1 304 416
Årets avsättning	274 700	264 896
Uttag under året	-221 137	-196 480
Belopp vid årets utgång	1 426 395	1 372 832

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 549	15 168
Upplupna räntor	124 601	124 856
Förskottsbetalda avgifter/hyror	646 068	605 723
Bravida	-	2 493
Bahnhof	-	525
Ekbergs Låsservice	-	3 038
Karlskoga energi och miljö	245 651	-
Luleå Energi	15 740	-
Överlåtelseavgift	1 100	-
Summa	1 048 709	751 803

Underskrifter

Karlskoga 2020-03-19


Peter Reinholdsson


Leif Gustavsson

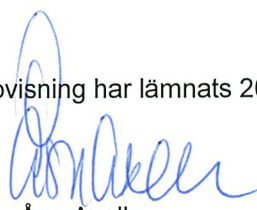

Johnny Johansson


Leena Säkkinen


Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-03-19


Inger Hanberg
Av föreningen vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Haren i Karlskoga, org.nr. 776400-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren i Karlskoga för år 2019.

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 2019 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 Haren i Karlskoga för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 19/3 2020


..... Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


..... INGER HANBERG

Av föreningen vald revisor