

Årsredovisning för
HSB brf Haren i Karlskoga
776400-0878

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-01. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

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 2020-09-12 

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.
2019 - Asfaltering av samtliga gångstråk på innergårdar.
2020 - Slipning av golvytor i samtliga trapphus.
2020 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 27, 25 och 23.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 22 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
Mats Nilsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leena Säkkinen, Johnny Johansson samt Leif Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Johnny Johansson.

Valberedning

Valberedningen har varit sammankallande Bengt Andersson. *Bengt*

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 takfönster/luckor, hus 25.
Målning av trapphus, samtliga klara 2020 förutom hus 23 som färdigställs januari 2021.
Renovering av avloppsbrunnar i skyddsrum.
Radonsanering/byte av fläktar i 9 stycken lägenheter.

Framtida underhåll

Byte av takfönster/luckor hus 19, 21, 23 eventuellt flera.
Lagning/murning av kulvert i hus 25.
Avgasrenare och filter för radiatorvattnet i pannrummet.

Aktiviteter

Inställt pga Covid 19.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror var oförändrade under 2020.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 196 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årsavgifterna beräknas höjas med 0,5% under 2021. *0,5%*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 684	7 697	7 621	7 524	7 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	-341	-47	1 079	-182	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	592	592	584	578	575
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	407	403	371	384	376
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 861	1 939	2 016	2 093	2 058
Likviditet i % *	105	120	140	135	197
Soliditet i % **	19	19	19	16	17

* 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	262 994	5 851 230	-46 551
Disposition enligt stämmobeslut		1 000 000	-1 046 551	46 551
Reservering till fond för YU enl.plan		313 000	-313 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 556 248	1 556 248	
Årets resultat				-341 239
Belopp vid årets utgång	455 300	19 746	6 047 927	-341 239

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 804 679
Årets resultat	-341 239
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-313 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 556 248
Summa till stämmans förfogande	5 706 688

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	4 706 688
	5 706 688

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

Handwritten signature

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	7 683 567	7 696 838
Övriga rörelseintäkter	3	61 626	105 265
		<u>7 745 193</u>	<u>7 802 103</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 003 663	-4 946 778
Underhåll	5	-1 556 248	-1 303 522
Personalkostnader	6	-237 704	-252 147
Avskrivningar	7	-660 144	-660 144
Rörelseresultat		<u>287 434</u>	<u>639 512</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 237	22 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-663 910	-708 076
Resultat efter finansiella poster		<u>-341 239</u>	<u>-46 551</u>
Årets resultat		<u>-341 239</u>	<u>-46 551</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-341 239	-46 551
Reservering till fond för yttre underhåll	-313 000	-317 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>1 556 248</u>	<u>1 303 522</u>
Resultat efter fondförändring	902 009	939 971

Alex

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, mark och markanläggning	10	26 824 588	27 445 188
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	1 067 688	1 107 232
Inventarier	12	-	-
		<u>27 892 276</u>	<u>28 552 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>27 892 277</u>	<u>28 552 421</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 135	1 100
Swedbank underkonto		69 634	276 540
Övriga fordringar	13	279	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	143 854	143 046
		<u>224 902</u>	<u>420 965</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 700 000	3 300 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 316 915	1 234 128
Summa omsättningstillgångar		<u>4 241 817</u>	<u>4 955 093</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 134 094</u>	<u>33 507 514</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		19 746	262 994
		<u>475 046</u>	<u>718 294</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 047 927	5 851 231
Årets resultat		-341 239	-46 551
		<u>5 706 688</u>	<u>5 804 680</u>
Summa eget kapital		<u>6 181 734</u>	<u>6 522 974</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>10 597 689</u>	<u>17 480 317</u>
		10 597 689	17 480 317
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	12 263 584	6 339 540
Leverantörsskulder		419 503	625 957
Aktuell Skatteskuld		63 547	59 118
Övriga skulder	18	46 769	4 504
Fond för inre underhåll	19	1 496 102	1 426 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 065 166	1 048 709
		<u>15 354 671</u>	<u>9 504 223</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 134 094</u>	<u>33 507 514</u>

AK

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 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  balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 278 828	7 278 828
Hyror	682 126	691 808
Elavgifter	20 993	12 992
Summa	7 981 947	7 983 628
Avsättning till fond för inre underhåll	-284 300	-274 700
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-14 080	-12 090
Summa	7 683 567	7 696 838

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	13 663	-
Överlåtelseavgifter	20 900	18 700
Övrigt	27 063	86 565
Summa	61 626	105 265

I övrigt ingår bl a ersättning för vattenskada 20.770 kr, försäljning av New Holland (traktor) med tillbehör med 0 kr (85.000 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	529 600	589 410
Reparationer och löpande underhåll	1 089 087	736 782
Uppvärmning	1 156 988	1 252 354
El	616 659	582 438
Vatten	410 062	378 898
Sophämtning	228 129	217 273
Övriga avgifter	170 138	161 100
Förvaltningskostnader	416 570	567 020
Kommunal fastighetsavgift	222 820	222 820
Övrigt	163 610	238 683
Summa	5 003 663	4 946 778

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 222 kr (15 556 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 556 248	1 303 522
Summa	1 556 248	1 303 522

Revis

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	70 889	77 623
Vicevärdsarvode	116 832	112 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 296	6 600
Lön och övriga ersättningar	10 110	16 700
Sociala kostnader	32 577	39 224
Summa	237 704	252 147

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	610 260	610 265
Markanläggningar	10 340	10 335
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	39 544
Summa	660 144	660 144

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	24 774	29 796
Ränteintäkter swappar	10 463	-7 783
Summa	35 237	22 013

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	398 821	384 963
Räntekostnader swappar	265 089	323 022
Räntekostnader, övriga		91
Summa	663 910	708 076

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	49 664 314	49 394 625
-Nyanskaffningar, byggnad	-	269 689
-Vid årets början, markanläggningar	215 856	215 856
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	<u>50 721 349</u>	<u>50 721 349</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 276 161	-22 655 561
-Årets avskrivning enligt plan	-620 600	-620 600
	<u>-23 896 761</u>	<u>-23 276 161</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 824 588	27 445 188
Bokfört värde byggnader	25 962 738	26 572 998
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	20 671	31 011
Summa	26 824 588	27 445 188

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

	2020-12-31	2019-12-31
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	-79 088	-39 544
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-39 544
	<u>-118 632</u>	<u>-79 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 067 688	1 107 232

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 514	536 389
-Avyttringar och utrangeringar	-	-364 875
	<u>171 514</u>	<u>171 514</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 514	-536 389
-Avyttringar och utrangeringar	-	364 875
	<u>-171 514</u>	<u>-171 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

done

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	279	279
Summa	279	279

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	16 992	16 987
Security Bevakning	13 230	12 250
Ränteintäkter	10 313	13 340
Länsförsäkringar	103 319	100 469
Summa	143 854	143 046

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2020-08-29--2021-08-28	200 000	800 000
Bunden placering	0,70%	2020-04-11--2021-04-10	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	0,70%	2020-09-05--2021-09-04	1 000 000	1 000 000
Summa			2 700 000	3 300 000

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 316 582	1 229 607
Nordea sparkonto	333	4 521
Summa	1 316 915	1 234 128

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hyp	1,43%	2025-04-16	2025-04-16	5 382 500	5 562 500
Nordea Hyp	2,05%	2022-04-13	2022-04-13	5 464 608	5 639 608
Nordea Hyp	fn 1,512%	2021-04-29	2021-04-29	11 655 000	12 005 000
IKANO Bank				359 165	612 749
				22 861 273	23 819 857
Avgår kortfristig del				-12 263 584	-6 339 540
Summa				10 597 689	17 480 317
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				10 592 689	17 480 317
Kortfristig del exklusive amorteringar				11 305 000	5 387 500
Amorteringar nästa år				963 584	952 040
				22 861 273	23 819 857
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 945 581	3 160 709
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				18 952 108	19 707 108

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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

Föreningen har inga ränteswapavtal kvar.

Avtal 3 löpte ut 2020-10-28.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	32 346 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	26 517	3 360
Arbetsgivaravgift	20 252	1 144
Summa	46 769	4 504

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 426 395	1 372 832
Årets avsättning	284 300	274 700
Uttag under året	-214 593	-221 137
Belopp vid årets utgång	1 496 102	1 426 395

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 021	15 549
Upplupna räntor	69 523	124 601
Förskottsbetalda avgifter/hyror	704 267	646 068
Måleritjänst	268 190	-
LBC	1 758	-
HSB Värmlan	3 207	-
Karlskoga energi och miljö	-	245 651
Luleå Energi	-	15 740
Överlåtelseavgift	2 200	1 100
Summa	1 065 166	1 048 709

Underskrifter

Karlskoga 2021-04-30


Peter Reinholdsson


Johnny Johansson



Johan Røjare


Leif Gustavsson


Leena Säkkinen


Ingrid Lauri

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-05-07


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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den

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 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

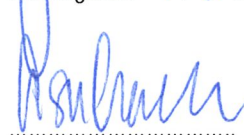
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 7/5 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Hanberg

Av föreningen vald revisor