Årsredovisning för

HSB brf Haren i Karlskoga

776400-0878

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018-05-07.

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 r o k	18	738,00
2 r o k	71	4 339,00
3 r o k	88	6 192,00
4 r o k	12	1 017,00
	189	**12 286,00**

Garage: 151 st
P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 48 575 tkr varav byggnadsvärdet är 38 629 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-08.

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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Lauri, Leif Gustavsson, Leena Säkkinen samt Johnny Johansson.
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingrid Lauri, Peter Reinholdsson, Johan Röjare 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 Ingrid Lauri, ersättare Leif Gustavsson.

Valberedning

Valberedningen har varit sammankallande Bengt Andersson och Marianne Klug.

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 2018.

Årets underhåll

Byte av tvättmaskin och tumlare .
Byte av innertak i garagelänga.
Borttagning av gamla stenmanglar.

Framtida underhåll

Balkongrenoveringar.
Renovering av trapphus.
Radonsanering.
Målning och golvslipning.
Lagning av tegelfasader.
Asfaltläggning av vägar i området.

Aktiviteter

Föreningen har en gymnastikgrupp som träffas 1 ggr/vecka.
Årsstämma.
Luciakaffe.
Förvaltarkonferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 1 juli med 1%, hyrorna var oförändrade under 2018.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 317 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter beräknas höjas med 1 % 2019-01-01. Hyror beräknas vara oförändrade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning, tkr	7 621	7 524	7 500	7 477	7 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 079	-182	180	-186	-241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	584	578	575	575	575
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	371	384	376	376	446
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 016	2 093	2 058	2 113	2 169
Likviditet i % *	140	135	197	203	231
Soliditet i % **	19	16	17	16	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.

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

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	455 300	77 625	5 139 029	-181 766
Disposition enligt stämmobeslut		1 000 000	-1 181 766	181 766
Reservering till fond för YU enl.plan		333 000	-333 000	
Ianspråktagande av fond för YU		-161 109	161 109	
Årets resultat				1 079 336
Belopp vid årets utgång	**455 300**	**1 249 516**	**3 785 372**	**1 079 336**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 957 263
Årets resultat	1 079 336
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-333 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	161 109
Summa till stämmans förfogande	**4 864 708**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 864 708
	4 864 708

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Nettoomsättning	*2*	7 620 623	7 523 643
Övriga rörelseintäkter	*3*	34 628	108
		7 655 251	7 523 751
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	*4*	-4 559 848	-4 717 704
Underhåll	*5*	-161 109	-1 186 842
Personalkostnader	*6*	-210 158	-214 573
Avskrivningar	*7*	-773 389	-740 109
Rörelseresultat		1 950 747	664 523
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	-14 946	-13 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-856 465	-832 841
Resultat efter finansiella poster		1 079 336	-181 766
Årets resultat		1 079 336	-181 766

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 079 336	-181 766
Reservering till fond för yttre underhåll	-333 000	-279 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	161 109	1 186 842
Resultat efter fondförändring	**907 445**	**726 076**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	*10*	27 796 099	27 922 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*11*	1 146 776	1 186 320
Inventarier	*12*	-	-
		28 942 875	29 109 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		28 942 876	29 109 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 400	420
Swedbank underkonto		853 024	1 039 912
Övriga fordringar	*13*	108	2 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	139 038	166 226
		996 570	1 208 867
Kortfristiga placeringar	*15*	3 300 000	3 300 000
Kassa och bank	*16*	708 908	59 365
Summa omsättningstillgångar		5 005 478	4 568 232
SUMMA TILLGÅNGAR		33 948 354	33 677 543

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		1 249 516	77 625
		1 704 816	532 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 785 372	5 139 029
Årets resultat		1 079 336	-181 766
		4 864 708	4 957 263
Summa eget kapital		6 569 524	5 490 188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	11 816 381	24 799 352
		11 816 381	24 799 352
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	12 955 516	923 061
Leverantörsskulder		469 403	501 607
Aktuell Skatteskuld		7 986	31 427
Övriga skulder	*18*	4 909	5 633
Fond för inre underhåll	*19*	1 372 832	1 304 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	751 803	621 859
		15 562 449	3 388 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 948 354	33 677 543

Noter

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 bostadsbyggnaden är 1,45 %. Avskrivning på markanläggning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan och sophus enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. Isolering av vind, plåtbeklädnad garage sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan. Balkonger, hus 27 sker enligt en 50-årig rak avskrivningsplan.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	7 171 162	7 100 304
Hyror	692 378	664 312
Elavgifter	29 839	23 407
Summa	7 893 379	7 788 023
Avsättning till fond för inre underhåll	-264 896	-258 401
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 860	-5 979
Summa	**7 620 623**	**7 523 643**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Återbäring från Länsförsäkringar	11 751	-
Överlåtelseavgifter	13 200	-
Övrigt	9 677	108
Summa	**34 628**	**108**

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	527 280	507 029
Reparationer och löpande underhåll	688 605	783 912
Uppvärmning	1 242 240	1 283 596
El	601 037	629 038
Vatten	391 068	356 670
Sophämtning	222 825	216 014
Övriga avgifter	162 602	224 029
Förvaltningskostnader	394 684	336 669
Kommunal fastighetsavgift	162 350	162 350
Övrigt	167 157	218 397
Summa	**4 559 848**	**4 717 704**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 170 kr (14 800 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	161 109	1 186 842
Summa	**161 109**	**1 186 842**

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	53 128	52 534
Vicevärdsarvode	108 000	107 200
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 472	4 472
Lön och övriga ersättningar	9 120	13 218
Sociala kostnader	35 438	37 149
Summa	**210 158**	**214 573**

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	723 510	711 124
Markanläggningar	10 335	21 585
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	-
Inventarier	-	7 400
Summa	**773 389**	**740 109**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Ränteintäkter	34 234	51 751
Ränteintäkter, skattekonto	-	10
Ränteintäkter swappar	-49 180	-65 209
Summa	**-14 946**	**-13 448**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	368 586	306 396
Räntekostnader swappar	487 804	526 436
Räntekostnader, övriga	75	9
Summa	**856 465**	**832 841**

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	48 787 671	47 270 546
-Nyanskaffningar, byggnad	606 954	1 517 125
-Vid årets början, markanläggningar	215 856	215 856
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	50 451 660	49 844 706
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 921 716	-21 189 007
-Årets avskrivning enligt plan	-733 845	-732 709
	-22 655 561	-21 921 716
Redovisat värde vid årets slut	**27 796 099**	**27 922 990**
Bokfört värde byggnader	26 913 574	27 030 130
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	41 346	51 681
Summa	**27 796 099**	**27 922 990**

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	*Fördelade ack.avskr*
Stomme	20 322 589	9 422 253
Stam	5 074 758	701 913
El	3 244 763	3 244 763
Fasad	2 073 733	961 453
Fönster	1 252 528	521 600
Yttertak	835 847	310 428
Ventilation	814 299	814 299
Inre UH	3 317 973	1 538 326
Garage	416 819	204 955
Rest	3 383 172	467 942
Lägenhetsdörrar	835 019	347 733
	41 571 500	**18 535 665**

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	*Faktiskt ack.avskr*
Garage	3 367 556	3 367 556
Garage	121 111	121 111
Markanläggning, bilplatser	112 500	112 503
Markanläggning, uteplats	103 356	62 013
Sophus	960 441	240 110
Isolering vind	556 188	74 160
Plåtbeklädnad garage	693 750	69 375
Balkonger, hus 27	2 124 079	73 068
	8 038 981	**4 119 896**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 48 575 000. Värdeår 1962.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	37 000 000	9 200 000	46 200 000
Lokaler	1 629 000	746 000	2 375 000
	38 629 000	**9 946 000**	**48 575 000**

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 320	-
-Nyanskaffningar	-	1 186 320
	1 186 320	1 186 320
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-
	-39 544	-
Redovisat värde vid årets slut	**1 146 776**	**1 186 320**

Port- och passersystem installerades i slutet av december, därav ingen avskrivning 2017. Avskrivning sker från 2018.

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	536 389	536 389
	536 389	536 389
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-536 389	-528 989
-Årets avskrivning enligt plan	-	-7 400
	-536 389	-536 389
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Skattekonto	108	2 309
Summa	**108**	**2 309**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Comhem	17 011	16 999
Security Bevakning	11 290	10 793
Ränteintäkter	13 267	19 191
Länsförsäkringar	92 521	89 819
Ikano Bank	-	6 017
Avläsning el	-	23 407
Gästrum inbetalt 190102	4 949	-
Summa	**139 038**	**166 226**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	*Löptid*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2018-08-31--2019-08-30	800 000	800 000
Bunden placering	0,80%	2018-04-13--2019-04-12	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	0,80%	2018-09-07--2019-09-06	1 000 000	1 000 000
Summa			**3 300 000**	**3 300 000**

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	*2017-12-31*
Handkassa	44	142
Företagskonto	690 182	-
Nordea sparkonto	18 682	59 223
Summa	**708 908**	**59 365**

Under 2018 så har betalningsrutinen ändrats. Detta innebär nu att bostadsrättsföreningen har två bankkonton (Swedbank underkonto samt företagskonto).

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Nordea Hyp	1,50%	2020-04-15	2020-04-15	5 737 500	5 912 500
Nordea Hyp	2,05%	2022-04-13	2022-04-13	5 814 608	5 989 608
Nordea Hyp	fn 1,182%	2019-04-29	2019-04-29	12 355 000	12 705 000
IKANO Bank				864 789	1 115 305
				24 771 897	25 722 413
Avgår kortfristig del				-12 955 516	-923 061
Summa				**11 816 381**	**24 799 352**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	11 816 381	
Kortfristig del exklusive amorteringar	12 005 000	
Amorteringar nästa år	950 516	
	24 771 897	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 414 273	3 692 244
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	20 407 108	21 107 108

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

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 (två) 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 2018-12-31 uppgår till 643 936 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen ska förtidsinlösa lånet.

Avtal 2 löpte ut 2018-10-29.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	**32 346 000**

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Preliminärskatt personal	3 060	3 450
Arbetsgivaravgift	1 849	2 183
Summa	**4 909**	**5 633**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	*2017-12-31*
Belopp vid årets ingång	1 304 416	1 277 171
Årets avsättning	264 896	258 400
Uttag under året	-196 480	-231 155
Belopp vi årets utgång	**1 372 832**	**1 304 416**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
BoRevision revisionsarvode	15 168	14 798
Upplupna räntor	124 856	166 000
Förskottsbetalda avgifter/hyror	605 723	423 475
HSB Värmland	-	4 558
Bravida	2 493	11 332
Bahnhof	525	838
Handkassan/Luciafirande	-	858
Ekbergs Låsservice	3 038	-
Summa	**751 803**	**621 859**

Underskrifter

Karlskoga 2019-02-18

Ingrid Lauri

Leif Gustavsson

Peter Reinholdsson

Leena Säkkinen

Johnny Johansson

Johan Röjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-02-18

Inger Hanberg
Av föreningen vald revisor

Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Karlskoga den 18/2 2019

Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Inger Hanberg

Av föreningen vald
revisor

allabrf.se

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 finaniseras (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 framgå 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.

allabrf.se

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.