Årsredovisning för

HSB brf Laxen i Karlskoga

776400-0910

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 Laxen 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 Jussi Lehtoniemi. Fastighetsskötare har varit Jari Sillanpää. Lokalvårdare har varit Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastigheter
Föreningens fastigheter Laxen 4 byggdes år 1958 samt Laxen 8 byggdes 2008. Laxen 11 ingår i fastigheten från år 2011.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Laxgården 1 A - C, 2 A - B, 3 A - D, 4 A - B.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*Kvm*
1 r o k	23	896,00
2 r o k	28	1 444,00
3 r o k	60	4 327,50
4 r o k	6	622,50
	117	**7 290,00**

Lokaler: 1 st
Garage: 55 st
P-platser: 69 st

Taxeringsvärdet är 27 113 tkr varav byggnadsvärdet är 21 080 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-16.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar
1987 - Fönsterbyten
2001 - Stamrenovering
2017 - Termostat och avstängningsventiler för värme
2017 - Trappor och räcken vid hus 2 Lax

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Jyrkki Kuusela	ordförande
Torbjörn Green	sekreterare
Jaakko Karppinen	ledamot
Sara Hannula	ledamot
Elena Salcutan	ledamot
Per-Erik Forsmark	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Fredrik Borsch	suppleant
Per-Anders Johansson	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jyrkki Kuusela, Jakko Karpinen, Sara Hannula och Elena Salcutan.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Torbjörn Green, Jyrki Kuusela, Johan Röjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Lennart Åkesson, revisorssuppleant Torbjörn Bergkvist samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Jyrki Kuusela, ersättare Torbjörn Green.

Valberedning

Valberedningen har varit Maj Johansson, ordförande/sammankallande och Marjukka Siirtola.

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 en tvättmaskin i nedre tvättstugan.
Stödmuren vid fastighetsskötarens verkstad renoverades.

Aktiviteter

Förvaltarkonferens.
Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror på garage samt parkeringsplatser höjdes med 2% under 2018.

Framtida underhåll

Renovering av balkonger.
Radonsanering.

Budget för 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 98 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter höjs med 1% från 2019-01-01. Hyror på garage och parkeringsplatser beräknas vara oförändrade 2019.

Ekonomisk översikt

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning, tkr	5 109	5 034	5 040	4 961	4 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	774	659	183	532	603
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	676	663	663	653	653
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	357	365	382	385	374
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 655	1 708	1 762	1 815	1 869
Likviditet i % *	225	206	209	207	183
Soliditet i % **	22	18	14	13	10

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

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	233 085	491 105	1 709 899	659 296
Disposition enligt stämmobeslut			659 296	-659 296
Reservering till fond för YU enl.plan		143 000	-143 000	
Ianspråktagande av fond för YU		-183 523	183 523	
Årets resultat				773 567
Belopp vid årets utgång	**233 085**	**450 582**	**2 409 718**	**773 567**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 369 195
Årets resultat	773 567
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-143 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	183 523
Summa	**3 183 285**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**3 183 285**

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*	5 108 682	5 033 883
Övriga rörelseintäkter	*3*	34 297	27 781
		5 142 979	5 061 664
Rörelsens kostnader			
Drift	*4*	-2 599 602	-2 662 669
Underhåll	*5*	-183 523	-123 125
Personalkostnader	*6*	-931 519	-907 079
Avskrivningar	*7*	-416 195	-450 109
Rörelseresultat		1 012 140	918 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	28 880	27 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-267 453	-286 411
Resultat efter finansiella poster		773 567	659 296
Årets resultat		773 567	659 296

Tilläggsupplysning

Årets resultat	773 567	659 296
Reservering till fond för yttre underhåll	-143 000	-132 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	183 523	123 125
Resultat efter fondförändring	**814 090**	**650 421**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	12 635 220	12 922 424
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*11*	64 775	74 028
Inventarier	*12*	24 200	48 400
		12 724 195	13 044 852
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		12 724 196	13 044 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	7 637
Swedbank underkonto		1 698 403	1 239 750
Övriga fordringar	*13*	1 689	7 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	91 954	137 104
		1 792 046	1 391 597
Kortfristiga placeringar	*15*	2 700 000	2 700 000
Kassa och bank	*16*	585 504	-
Summa omsättningstillgångar		5 077 550	4 091 597
SUMMA TILLGÅNGAR		17 801 746	17 136 450

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		450 582	491 105
		683 667	724 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 409 718	1 709 898
Årets resultat		773 567	659 296
		3 183 285	2 369 194
Summa eget kapital		3 866 952	3 093 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	6 505 447	12 060 776
		6 505 447	12 060 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	5 563 454	390 996
Leverantörsskulder		424 871	288 411
Skatteskulder		4 883	18 186
Övriga skulder	*18*	178 100	191 025
Fond för inre underhåll	*19*	733 832	699 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	524 207	394 330
		7 429 347	1 982 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 801 746	17 136 450

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt 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
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 1,3 %. Avskrivning på garage sker enligt en rak 30-årig plan.

Maskiner och annan teknisk utrustning
Avskrivning på elektroniskt bokningssystem till tvättstugor sker enligt en rak 10-årig plan.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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	4 931 532	4 834 632
Hyror	310 612	324 490
Summa	5 242 144	5 159 122
Avsättning till fond för inre underhåll	-125 501	-122 400
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 961	-2 839
Summa	**5 108 682**	**5 033 883**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Överlåtelseavgift	1 100	-
Återbäring från Länsförsäkringar	7 049	-
Ersättning från Länsförsäkringar	20 900	27 555
Utförda tjänster	5 242	-
Övriga intäkter	6	226
Summa	**34 297**	**27 781**

Not 4 Drift

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	36 848	34 378
Reparationer och löpande underhåll	120 052	232 833
Uppvärmning	1 115 222	1 029 542
El	456 275	427 446
Vatten	246 413	267 319
Sophämtning	107 327	105 131
Övriga avgifter	159 004	158 414
Förvaltningskostnader	203 175	191 511
Kommunal fastighetsavgift	90 530	90 530
Övrigt	64 756	125 565
Summa	**2 599 602**	**2 662 669**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 339 kr (10 088 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	183 523	123 125
Summa	**183 523**	**123 125**

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	37 066	35 479
Vicevärdsarvode	103 134	99 096
Övriga löner och andra ersättningar	1 408	4 361
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 949	1 865
Sociala kostnader	43 480	41 818
Summa	**187 037**	**182 619**

Anställda

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Löner och ersättningar	437 019	426 427
Sociala kostnader inklusive uttagsskatt	307 463	298 033
Summa	**744 482**	**724 460**

Medelantalet anställda

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Anställda	1,3	1,3
Totalt	**1,3**	**1,3**

Eventualförpliktelser

Fastigo	10 479	8 789
Summa	**10 479**	**8 789**

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	382 742	416 656
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9 253	9 253
Inventarier	24 200	24 200
Summa	**416 195**	**450 109**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Ränteintäkter	28 880	27 022
Ränteintäkter, skattekonto	-	3
Summa	**28 880**	**27 025**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Räntekostnader	267 453	286 411
Summa	**267 453**	**286 411**

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	26 440 239	25 533 051
-Nyanskaffningar, byggnad	95 538	907 188
-Vid årets början, mark	471 635	471 635
	27 007 412	26 911 874
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 989 450	-13 572 794
-Årets avskrivning enligt plan	-382 742	-416 656
	-14 372 192	-13 989 450
Redovisat värde vid årets slut	**12 635 220**	**12 922 424**
Bokfört värde byggnader	12 163 585	12 450 789
Bokfört värde mark	471 635	471 635
Summa	**12 635 220**	**12 922 424**

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	*Fördelade Ack. avskr*
Stomme	11 385 899	5 465 359
Stam	2 852 633	1 024 248
El	1 759 488	1 759 487
Fasad	1 159 914	643 837
Fönster	692 507	412 351
Yttertak	448 158	382 623
Ventilation	439 872	439 872
Inre UH	2 323 653	1 115 377
Rest	1 970 819	1 970 819
	23 032 943	**13 213 973**

Komponentavskrivning fördelad Hus nr 5

	Fördelat ansk. värde	*Fördelade ack. avskr*
Stomme	111 911	85 046
Stam	27 585	10 408
El	18 215	18 213
Fasad	11 459	6 611
Fönster	6 871	4 241
Ventilation	4 554	4 552
Inre UH	22 839	17 358
Rest	20 481	20 481
	223 915	**166 910**

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	*Faktiskt ack. avskr*
Traktorgarage	213 444	213 444
Garage	1 897 449	695 728
Nytt tak hus nr 5	165 300	18 365
Termostat- och ventilbyte	1 002 726	63 772
	3 278 919	**991 309**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 27 113 000. Värdeår 1958.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	20 400 000	5 400 000	25 800 000
Lokaler	680 000	633 000	1 313 000
	21 080 000	**6 033 000**	**27 113 000**

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	92 534	92 534
	92 534	92 534
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 506	-9 253
-Årets avskrivning enligt plan	-9 253	-9 253
	-27 759	-18 506
Redovisat värde vid årets slut	**64 775**	**74 028**

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	605 404	605 404
	605 404	605 404
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-557 004	-532 804
-Årets avskrivning enligt plan	-24 200	-24 200
	-581 204	-557 004
Redovisat värde vid årets slut	**24 200**	**48 400**

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Skattekonto	1 689	7 106
Summa	**1 689**	**7 106**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Sappa (Tuna Kabel-tv)	24 175	24 131
Securitas	-	6 799
Länsförsäkringar	54 988	53 389
Ränteintäkter	12 791	15 914
FORA	-	626
Ersättning Länsförsäkringar	-	27 555
Hyra 5:an, Bastuavg.	-	8 690
Summa	**91 954**	**137 104**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	*Löptid*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2018-05-05--2019-05-04	1 900 000	1 900 000
Bunden placering	0,80%	2018-07-22--2019-07-21	800 000	800 000
Summa			**2 700 000**	**2 700 000**

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	*2017-12-31*
Företagskonto	585 504	-
	585 504	**-**

Under 2018 så har betalningsrutinen ändrats. Detta innebär nu att bostadsrättsföreningen har två bankkonton.

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
SBAB		Omplacerat till Stadshypotek		-	2 975 925
Stadshypotek	1,99%	2024-01-30	2024-01-30	451 132	456 200
Stadshypotek	2,36%	2019-10-30	2019-10-30	1 116 594	1 247 958
Stadshypotek	1,70%	2021-09-01	2021-09-01	1 454 638	1 470 154
Stadshypotek	1,65%	2019-05-13	2019-05-13	1 895 734	1 916 682
Stadshypotek	2,15%	2023-09-30	2023-09-30	2 951 550	-
Swedbank Hypotek	1,95%	2022-04-25	2022-04-25	462 477	482 477
Swedbank Hypotek	2,08%	2021-12-22	2021-12-22	1 317 250	1 378 750
Swedbank Hypotek	0,999%	2019-04-28	2019-04-28	1 052 650	1 116 750
Swedbank Hypotek	2,45%	2019-09-25	2019-09-25	1 366 876	1 406 876
Summa				**12 068 901**	**12 451 772**
Avgår kortfristig del				-5 563 454	-390 996
Summa				**6 505 447**	**12 060 776**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	6 505 447	
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 175 442	
Amorteringar nästa år	388 012	
	12 068 901	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 552 048	1 563 984
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	10 128 841	10 496 792

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.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	18 185 000	18 185 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	18 185 000	**18 185 000**

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Preliminärskatt personal	14 668	24 804
Arbetsgivaravgift	14 296	22 519
Mervärdesskatt	1 310	-
Mervärdesskatt (Uttagsskatt)	147 826	143 702
Summa	**178 100**	**191 025**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	*2017-12-31*
Belopp vid årets ingång	699 342	689 512
Årets avsättning	125 500	122 400
Uttag under året	-91 010	-112 570
Belopp vi årets utgång	**733 832**	**699 342**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
BoRevision revisionsarvode	10 330	10 079
Upplupna räntor	33 579	37 835
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	69 869	64 516
Förskottsbetalda avgifter/hyror	408 052	266 213
HEBAB	-	8 900
Ersättning vattenskada	-	6 166
Preem	-	621
HSB Karlskoga-Degerfors	2 377	-
Summa	**524 207**	**394 330**

Underskrifter

Karlskoga 2019-03-19

Jyrki Kuusela

Jaakko Karppinen

Elena Salcutan

Sara Hannula

Per-Erik Forsmark

Torbjörn Green

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-03-25

Lennart Åkesson
Av föreningen vald revisor

Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Karlskoga org.nr. 776400-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen 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 Laxen 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 25 / 3 2019

Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lennart Åkesson
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.

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.