



Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad

Brf Järnet i Karlstad
Org nr 773200-1313

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - noter | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

dJ 11.0
LERN

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 36 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak. För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinnings-central (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen hade stadgar registrerade av Bolagsverket 2015-08-04.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

163 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. Under verksamhetsåret har totalt 12 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

| | | |
|---------------------|------------------|----------------|
| Lars Johansson | ordförande | |
| Thomas Andersson | vice ordförande | i tur att avgå |
| Ulla Röjdén | sekreterare | i tur att avgå |
| Anna Holm | vice sekreterare | |
| Lennart Ludvigsson | ledamot | |
| Henrik Egeman | ledamot | i tur att avgå |
| Lena Alfredsson | ledamot | i tur att avgå |
| Patrik Espino Colin | suppleant | i tur att avgå |

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter och Jonas Holm, två i förening. Lars Johansson, Thomas Andersson, Ulla Röjdén, Anna Holm, Henrik Egeman, Lennart Ludvigsson, Lena Alfredsson och Jonas Holm, två i förening.

ds
ulw ulj

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström (sammankallande) och Kerstin Edberg.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Inger Dahlqvist (ordinaire) och Bengt-Göran Nilsson som suppleant.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av KLARA arkitekter. Vicevärd har varit Jonas Holm. Vicevärderna har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättsinnehavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u> |
|---------------------|---|
| Vänerförvaltning AB | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| Råum's Maskin | Fastighetsskötsel |
| Assemblin VS AB | Fastighetsskötsel/VVS |
| NPI Service AB | Fastighetsskötsel/Ventilation |
| Karlstad Energi | El och nät samt fjärrvärme |
| Karlstads Kommun | Vatten/avlopp |
| ComHem | Tv (basutbud; 16 kanaler) |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar |
| Certego | Batteribackup porttelefoner |
| CG Kull | Årskontroll brandsläckare |
| Securitas | Störning/upplåsning/parkering |
| Västsvenska gym | Service träningsredskap |

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

| <u>Åtgärd</u> | <u>År</u> |
|----------------------------------|-----------|
| Badrum samt stambyte | 2002/2010 |
| Fönsterbyte | 2004/2005 |
| Värmesystem | 2007 |
| Tvättstugor | 2007/2016 |
| Dagvattensystem | 2013/2014 |
| Skalskydd (Låst 24 tim) | 2014 |
| Skärmtak och belysning entréer | 2016 |
| Byte av alla ljuskällor till LED | 2017 |

dJ
URW U1)

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året genom styrelsens försorg.

Ljuskällor utbytta till LED-belysning i trapphus, källarkorridorer, cykelrum, tvättstugor och utomhus. Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2017. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll Åtgärden rörande målning av källare har senarelagts till 2020. Ny beskrivning av ändring i planen.

Årsavgiften för bostäder 2017 var oförändrad ca 554 kr/m² (föregående år ca 554 kr/m²). Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2018. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och COMHEM TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 225 705 (13 428 525) kr. Under året har föreningen amorterat 1 202 820 (1 685 740) kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (19) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var 12 köp. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 247 st varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingsal, bl a inomhusboule, seniorgympa och bokcafé.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

dj
UEn (U)

Flerårsöversikt

| | | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 8 364 | 8 364 | 8 681 | 8 737 | 8 347 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 1 078 | 1 016 | 2 118 | 671 | 651 |
| Drifts- och personalkostnad | kr/kvm | 365 | 316 | 311 | 311 | 313 |
| Årsavgift per m ² bostadsyta | kr | 554 | 554 | 577 | 577 | 550 |
| Lån per m ² bostadsyta och lokal | kr | 821 | 902 | 1 015 | 1 170 | 1 150 |
| Soliditet % (andel eget kapital) | % | 38 | 34 | 29 | 19 | 17 |

Eget kapital

| | <u>Insats- kapital</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserad vinst</u> | <u>Årets resultat</u> |
|---|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2016-12-31 | 967 465 | 2 433 287 | 3 245 845 | 951 713 |
| Disposition av föregående års resultat | - | - | 951 713 | -951 713 |
| Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan | - | 1 223 875 | -1 223 875 | - |
| Reservering till yttre fond, frivillig | - | - | - | - |
| Årets uttag enligt underhållsplan | - | -273 875 | 273 875 | - |
| Årets resultat | - | - | - | <u>1 078 244</u> |
| Eget kapital 2017-12-31 | 967 465 | 3 383 287 | 3 247 558 | 1 078 244 |

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

dj U.S.
Lika

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|--|-----------|
| Balanserad vinst | 3 247 558 |
| Årets resultat | 1 078 244 |
| | <hr/> |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | 4 325 802 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------|
| Ianspråktagande från fond för yttre underhåll | -623 000 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan | 1 700 000 |
| Balanserat resultat | 3 248 802 |
| | <hr/> |
| | 4 325 802 |

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

dit
Liken (1)

| Resultaträkning | Not | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 363 924 | 8 363 979 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 36 116 | 37 047 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 400 040 | 8 401 026 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3 | -5 012 491 | -5 094 319 |
| Övriga externa kostnader | | -419 331 | -399 384 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -414 457 | -378 587 |
| Avskrivningar | 5, 6, 7, 8, 9, 10 | -965 834 | -1 058 614 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 812 113 | -6 930 904 |
| Resultat före finansiella poster | | 1 587 927 | 1 470 122 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 | 528 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -509 708 | -518 937 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -509 683 | -518 409 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 078 244 | 951 713 |
| Årets resultat | | 1 078 244 | 951 713 |

dij
URW

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader | 5, 6, 7, 8, 9, 10 | 19 796 855 | 20 762 689 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 796 855</u> | <u>20 762 689</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 11 | 22 237 | 94 386 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 190 091 | 182 969 |
| <u>Summa</u> | | <u>212 328</u> | <u>277 355</u> |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Kassa | | 8 743 | 10 367 |
| Bank | | 2 835 099 | 1 650 601 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 056 170</u> | <u>1 938 323</u> |
| Summa tillgångar | | <u>22 853 025</u> | <u>22 701 012</u> |

djg AS
Lilje

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | | 967 465 | 967 465 |
| Föreningens fond för yttre underhåll | | 3 383 287 | 2 433 287 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 4 350 752 | 3 400 752 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserad vinst | | 3 247 558 | 3 245 845 |
| Årets resultat | | 1 078 244 | 951 713 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital | | 8 676 554 | 7 598 310 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 12 020 629 | 13 223 449 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 12 020 629 | 13 223 449 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 205 076 | 205 076 |
| Leverantörsskulder | | 1 090 925 | 847 805 |
| Skatteskulder | | 6 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 13 165 | 16 591 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 846 670 | 809 781 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 155 842 | 1 879 253 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital och skulder | | 22 853 025 | 22 701 012 |
| | | <hr/> | <hr/> |

dJ
URK 4j

Noter

Not 1 Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år. En omklassificering har gjorts under året samt för jämförelseår mellan drift- och underhållskostnader och övriga externa kostnader.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-----------------------|--------|
| Ursprunglig byggnad | 0,9% |
| Tillkommande utgifter | 2,5-5% |
| Markanläggning | 5% |

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

dj
UBK

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 7 992 104 | 7 992 159 |
| Hyror | 371 820 | 371 820 |
| Elavräkning | 10 208 | 6 721 |
| Övrigt | 29 198 | 37 186 |
| Summa | <u>8 403 330</u> | <u>8 407 886</u> |
| Hysesbortfall övrigt | -3 290 | -6 860 |
| | <u>8 400 040</u> | <u>8 401 026</u> |

Not 3 Drift- och underhållskostnader

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 452 769 | 425 195 |
| Snöröjning | 77 239 | 110 982 |
| Reparation och underhåll | 1 189 152 | 1 359 564 |
| Värme | 1 469 245 | 1 526 896 |
| El | 199 402 | 183 588 |
| Vatten och avlopp | 421 418 | 427 112 |
| Renhållning | 205 333 | 176 842 |
| Kabel-TV | 100 947 | 99 010 |
| Tomträttsavgäld | 295 936 | 295 936 |
| Fastighetsavgift | 273 750 | 264 162 |
| Fastighetsförsäkring | 84 345 | 91 331 |
| Trädgårdskostnader | 70 952 | 60 838 |
| Övrigt | 172 003 | 72 863 |
| Summa | <u>5 012 491</u> | <u>5 094 319</u> |

dj
URW 99

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Löner för anställda och vicevärd | 227 730 | 213 411 |
| Styrelsearvode | 110 675 | 104 850 |
| Arbetsgrupp | 1 650 | - |
| Förändring av semesterlön | - | -17 905 |
| Revision föreningsvald revisor | 3 000 | 3 550 |
| Lön fastighetskötsel | - | 1 650 |
| Övriga personalkostnader | 337 | 37 |
| Sociala avgifter | 71 065 | 72 994 |
| Summa | <u>414 457</u> | <u>378 587</u> |

Not 5 Badrum

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 014 363 | -3 654 937 |
| Årets avskrivningar | -359 426 | -359 426 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-4 373 789</u> | <u>-4 014 363</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>8 626 211</u> | <u>8 985 637</u> |

Avskrivningstid 2001-2041.

dj
UBer (U)

Not 6 Byggnader

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 783 153 | 11 783 153 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 783 153 | 11 783 153 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 177 727 | -9 073 510 |
| Årets avskrivningar | -104 217 | -104 217 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 281 944 | -9 177 727 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>2 501 209</u> | <u>2 605 426</u> |

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2.
Marken innehas med tomträtt.

Taxeringsvärde

| | | |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 98 000 000 | 98 000 000 |
| Mark byggnader | 43 000 000 | 43 000 000 |
| Lokaler | 291 000 | 291 000 |
| Mark lokaler | 258 000 | 258 000 |
| | <u>141 549 000</u> | <u>141 549 000</u> |

Not 7 Fönsterbyte

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 996 354 | -1 822 282 |
| Årets avskrivningar | -174 072 | -174 072 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 170 426 | -1 996 354 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>3 829 574</u> | <u>4 003 646</u> |

Avskrivningstid 2001-2041.

dj
21/12/17

Not 8 Markanläggning

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 175 197 | 5 175 197 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 175 197 | 5 175 197 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 010 909 | -752 149 |
| Årets avskrivningar | -258 760 | -258 760 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 269 669 | -1 010 909 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>3 905 528</u> | <u>4 164 288</u> |
| Avskrivningstid 2013-2033 | | |

Not 9 Porttelefon

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 856 775 | 856 775 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 856 775 | 856 775 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -171 356 | -128 517 |
| Årets avskrivningar | -42 839 | -42 839 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -214 195 | -171 356 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>642 580</u> | <u>685 419</u> |
| Avskrivningstid 2013-2028. | | |

dij
LKarl

Not 10 Sophus

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 530 394 | 530 394 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 530 394 | 530 394 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -212 120 | -92 820 |
| Årets avskrivningar | -26 520 | -119 300 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -238 640 | -212 120 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>291 754</u> | <u>318 274</u> |

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordran | - | 46 302 |
| Skattekonto | 22 237 | 48 084 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>22 237</u> | <u>94 386</u> |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkring | 85 976 | 84 345 |
| Tomträttsavgäld | 73 984 | 73 984 |
| Bevakning | 1 755 | - |
| Kabel-TV | 25 035 | 24 640 |
| Telia | 2 340 | - |
| Övrigt | 1 001 | - |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>190 091</u> | <u>182 969</u> |

*duj
2018-11-14*

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta % | Räntan är bunden t.o.m. | Amorteringar 2017 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|---|---------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Länsförsäkringar | 3,65 | 2022-12-30 | 97 360 | 4 380 536 |
| Stadshypotek | 2,76 | 2025-12-01 | 45 760 | 2 755 744 |
| Stadshypotek | 0,92 | Rörlig | 1 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 5,10 | 2019-03-01 | 59 700 | 5 089 425 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 1 202 820 | 12 225 705 |
| Avgår kortfristig del | | | | -205 076 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 12 020 629 |

| Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 700 000 | 20 700 000 |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 205 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11,2 milj kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deposition nycklar MC-garage | 4 000 | 4 000 |
| Källskatt december | 9 165 | 12 591 |
| Summa övriga skulder | 13 165 | 16 591 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 40 360 | 41 732 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 685 918 | 678 929 |
| Skatt | 22 812 | - |
| Arvoden | 75 200 | 68 500 |
| Sociala kostnader | 22 500 | 20 500 |
| Övrigt | -120 | 120 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 846 670 | 809 781 |

dsj
2018-11-13

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av: Utförande av lagstadgad energideklaration samt målning av trapphus 2018. Planerat underhåll under perioden 2019-2021 är spolning av avloppsstammar, omläggning av tak samt vid behov byte av hängrännor och stuprör, målning i källare samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Karlstad 2018-04-26



Lars Johansson
Ordförande



Thomas Andersson
Vice ordförande



Ulla Röjdén
Sekreterare



Anna Holm
Vice sekreterare



Lennart Ludvigsson
Ledamot



Henrik Egeman
Ledamot



Lena Alfredsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03.



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Inger Dahlqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
orgnr 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för år 2017. 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionsred 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för år 2017 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 revisorsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Karlstad den 3 / 5 2018

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Inger Dahlqvist

Förtroendevald revisor