

Årsredovisning för
HSB brf Nobel i Karlskoga
776400-0845

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nobel i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

Astrid Olsson har varit vicevärd. Alliance Plus AB sköter städning. Samhall sköter den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Biskopen 16, Biskopen 3 byggdes år 1943. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Drostvågen 14 A-C, Dobervågen 13 A-C.

Föreningens 46 bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Storlek</i>	<i>Antal (st)</i>	<i>Kvm</i>
2 rok	30	1 565,50
3 rok	6	438,00
4 rok	4	328,00
5 rok	6	667,50
	46	2 999,00

Lokaler: 11 st

P-platser: 27 st

Taxeringsvärdet är 13 047 tkr varav byggnadsvärdet är 10 201 tkr.

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-09-23. *MW*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Göran Pettersson	ordförande
Håkan Lööf	vice ordförande
Lennart Stäring	sekreterare
Britt-Marie Akelius	ledamot
Birgitta Leu	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Gunilla Sjömark	suppleant
Sune Andersson	suppleant
Torbjörn Melin	suppleant
Eva Sandwall	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Pettersson, Britt-Marie Arkelius samt suppleanter Torbjörn Melin och Sune Andersson.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Lööf, Göran Pettersson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Stig Sund, suppleant Rita Sundh, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Torbjörn Melin, ersättare Lennart Stäring.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

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 2016.

Årets Underhåll

Målning av trapphus.
Översyn av fasader.
Reparation av golv i uthyrda lokaler.
Installation av filter för rening av vatten till radiatorer. *hw*

Framtida Underhåll

Nytt källargolv, Dobervägen 13.
Uppgradering av ytterbelysning.
Byte av tvättmaskiner.
Byte av styrsystem för hiss 14B.
Underhåll värmeväxlare.

Aktiviteter

Extrastämma den 21/11 angående köp av garage.
Städ och fixardag genomfördes den 21 maj.
Representanter från styrelsen har deltagit på fastighetsmessa, förvaltarkonferens, informationsmöte om radon och budgetmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror för lokaler med hyresrätt höjdes med 1 % 2016-01-01. Höjningen gällde även för hyresgästen för pizzerian.

Budget för år 2017

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 150 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under år 2016.

Årsavgifter samt hyror beräknar vara oförändrade under 2017.

Parkeringsplats i garage kommer att kosta 160 kronor/ månad från 2017-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 552	2 521	2 510	2 525	2 509
Resultat efter finansiella poster, tkr	186	515	225	81	322
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	769	761	761	761	746
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	453	411	463	411	430
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 910	3 991	4 072	4 153	4 239
Likviditet i % *	617	573	451	409	411
Soliditet i % **	12	10	7	5	4
Fond för yttre underhåll, tkr	380	213	-	201	126

* 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. *hw*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	119 540	58 015	212 605	505 400	514 919
Disposition enligt stämmobeslut			400 000	114 919	-514 919
Reservering till fond för YU enl.plan			150 000	-150 000	
lanspråktagande av fond för YU			-382 690	382 690	
Årets resultat					186 333
Belopp vid årets utgång	119 540	58 015	379 915	853 009	186 333

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	620 319
Årets resultat	186 333
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-150 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	382 690
Summa till stämmans förfogande	1 039 342
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 039 342

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 551 620	2 521 520
Övriga rörelseintäkter	3	58 410	1 550
		<u>2 610 030</u>	<u>2 523 070</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-1 359 706	-1 234 483
Underhåll	5	-382 690	-36 335
Personalkostnader	6	-59 699	-51 097
Avskrivningar	7	-373 596	-397 308
Rörelseresultat		<u>434 340</u>	<u>803 848</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 102	40 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-274 109	-329 927
Resultat efter finansiella poster		<u>186 333</u>	<u>514 919</u>
Årets resultat		<u>186 333</u>	<u>514 919</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	186 333	514 919
Reservering till fond för yttre underhåll	-150 000	-111 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	382 690	36 335
Resultat efter fondförändring	419 023	440 254 <i>kw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	9 684 114	10 049 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	8 460	16 920
Inventarier	12	-	-
		<u>9 692 574</u>	<u>10 066 170</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>9 692 575</u>	<u>10 066 171</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	-
Swedbank underkonto		1 260 764	1 243 187
Övriga fordringar	13	93	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	164 014	58 844
		<u>1 424 871</u>	<u>1 302 114</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 600 000	2 400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 024 871</u>	<u>3 702 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 717 446</u>	<u>13 768 285</u> <i>hw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		119 540	119 540
Upplåtelseavgifter		58 015	58 015
Fond för yttre underhåll		379 915	212 605
		<u>557 470</u>	<u>390 160</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		853 009	505 400
Årets resultat		186 333	514 919
		<u>1 039 342</u>	<u>1 020 319</u>
Summa eget kapital		<u>1 596 812</u>	<u>1 410 479</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>11 468 790</u>	<u>11 711 620</u>
		11 468 790	11 711 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	258 000	258 000
Leverantörsskulder		135 557	99 891
Aktuell skatteskuld		6 050	1 627
Övriga skulder	17	3 912	2 898
Fond för inre underhåll	18	19 699	19 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>228 626</u>	<u>264 071</u>
		651 844	646 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 717 446</u>	<u>13 768 285</u> <i>mw</i>

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 och markanläggning

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 1,79 %. Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på fastighetsnätet sker enligt en 10-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.

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 7 816 151 kr. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 305 908	2 283 084
Hyror	260 316	256 380
Elavgifter	21 984	21 984
Summa	2 588 208	2 561 448
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-3 700
Avgiftsbortfall bostäder	-36 588	-36 228
Summa	2 551 620	2 521 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övrigt	58 410	1 550
Summa	58 410	1 550

I övriga intäkter ingår bl a återvunnen hyresfordran med 37 904 kr, restreterande 18 988 kr är avskrivet.

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	127 878	142 484
Reparationer och löpande underhåll	207 407	86 637
Uppvärmning	455 810	419 278
El	198 953	216 042
Vatten	102 864	110 504
Sophämtning	31 091	31 554
Övriga avgifter	47 340	58 398
Förvaltningskostnader	102 825	98 356
Kommunal fastighetsavgift	47 520	43 096
Övrigt	38 018	28 134
Summa	1 359 706	1 234 483

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 544 kr (8 306 kr). I övrigt ingår konstaterad kundförlust pizzerian med 5 711 kr (0 kr.)

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	382 690	36 335
Summa	382 690	36 335 <i>hw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	19 710	15 574
Vicevärdarvode	27 636	26 604
Övriga ersättningar	300	400
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 225	2 140
Sociala kostnader	9 828	6 379
Summa	59 699	51 097

Not 7 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	319 015	342 727
Markanläggningar	46 121	46 121
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8 460	8 460
Summa	373 596	397 308

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	26 091	40 998
Ränteintäkter, skattekonto	11	-
Summa	26 102	40 998

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	274 109	329 927
Summa	274 109	329 927 ^{hw}

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Biskopen 16 och Biskopen 3 (parkmark) i Karlskoga.

	2016-12-31	2015-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 846 967	17 846 967
-Vid årets början, mark	30 000	30 000
-Vid årets början, markanläggning	464 713	464 713
	<u>18 341 680</u>	<u>18 341 680</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 292 430	-7 903 582
-Årets avskrivning enligt plan	-365 136	-388 848
	<u>-8 657 566</u>	<u>-8 292 430</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 684 114	10 049 250
Bokfört värde byggnader	9 377 384	9 696 399
Bokfört värde mark	30 000	30 000
Bokfört värde markanläggningar	276 730	322 851
Summa	9 684 114	10 049 250

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	8 705 057	4 166 817
Stam	2 520 070	682 546
El	1 495 180	665 332
Fasad	842 055	520 982
Fönster	560 693	249 500
Yttertak	336 822	208 392
Ventilation	373 795	166 332
Hiss	355 308	187 362
Inre UH	1 786 171	839 419
Rest	871 816	782 900
	<u>17 846 967</u>	<u>8 469 582</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack. avskr
Markanl. biluppställningsplats	3 499	3 499
Markanl. P-platser	461 214	184 484
	<u>464 713</u>	<u>187 983</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 13 047 000. Värdeår 1973.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	9 600 000	2 250 000	11 850 000
Lokaler	601 000	596 000	1 197 000
	<u>10 201 000</u>	<u>2 846 000</u>	<u>13 047 000</u> _{hw/}

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 600	84 600
	<u>84 600</u>	<u>84 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 680	-59 220
-Årets avskrivning enligt plan	-8 460	-8 460
	<u>-76 140</u>	<u>-67 680</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 460	16 920

Not 12 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 700	16 700
	<u>16 700</u>	<u>16 700</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 700	-16 700
	<u>-16 700</u>	<u>-16 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	93	83
Summa	93	83

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Comhem	6 007	5 971
Länsförsäkringar	24 573	23 457
Ränteintäkter	13 434	29 416
Nobelgaragen Ekonomisk förening	120 000	-
Summa	164 014	58 844

Köp av garage med 120 000 kr betalades 2016-12-30, tillträde 2017-01-01.

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2016-01-25--2017-01-24	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-03-05--2017-03-04	1 000 000	1 000 000
Rörlig placering	0,80%	2016-12-26--2017-12-25	400 000	400 000
Bunden placering	0,70%	2016-03-18--2017-03-17	200 000	-
Summa			2 600 000	2 400 000

De bundna placeringar som förlängs år 2017 har på 12 månader en inlåningsränta på 1,25%.^{hw/}

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,001%	2017-01-28	2017-01-28	2 810 930	2 857 520
Swedbank Hypotek	1,92%	2018-10-25	2018-10-25	2 810 930	2 873 050
Swedbank Hypotek	0,826%	2017-01-28	2017-01-28	2 810 930	2 873 050
Swedbank Hypotek	3,11%	2017-08-25	2017-08-25	3 294 000	3 366 000
				11 726 790	11 969 620
Avgår kortfristig del				-258 000	-258 000
Summa				11 468 790	11 711 620

Nästa års amortering uppgår till 258 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 1 292 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 10 435 tkr. Ny ränta på det lån som tidigare haft fast ränta, sattes om 2017-01-28 till en ränta av 2,001% (fast ränta 3-månaders).

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 874 000	16 874 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 874 000	16 874 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	690	665
Arbetsgivaravgift	377	226
Mervärdesskatt	2 845	2 007
Summa	3 912	2 898

Not 18 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	19 699	23 699
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-4 000
Belopp vid årets utgång	19 699	19 699

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 537	8 306
Upplupna räntor	44 621	44 769
Förskottsbetalda avgifter/hyror	171 725	197 536
Samhall	3 743	5 375
Karlskoga Energi & Miljö	-	3 589
Anticimex	-	4 496
Summa	228 626	264 071

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

HSB brf Nobel har 2017-01-01 av Nobelgaragen Ekonomisk förening köpt garage med 22 bilplatser. Garagen har övertagits i befintligt skick till en kostnad av 120 000 kr. jww

Underskrifter

Karlskoga 2017- 04-10



Göran Pettersson



Håkan Lööf



Lennart Ståring



Britt-Marie Akelius



Birgitta Leu

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017-04-18



Stig Sund
Av föreningen vald revisor



Helene Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nobel i Karlskoga org.nr. 776400-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nobel i Karlskoga för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Nobel i Karlskoga för år 2016 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 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.

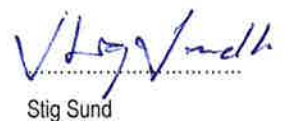
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 18/4 2017


Heléne Majjgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Stig Sund

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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