

Årsredovisning för  
**HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga**  
776400-1454

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-14  
15

## Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyriken 2 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 Tarmo Pykälämäki. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Riksbyggen sköter den yttre förvaltningen och Azima Asanova sköter om städningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Lyriken 2 (med därpå uppförda 6 st byggnader) i Karlskoga kommun byggdes år 1962.

På fastigheten finns 6 bostadshus med adresserna Gösta Berlingsväg 2, 4, 6, 8, 10 och Sintramsväg 1 i Karlskoga.

Föreningens 162 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	22	770
2 r o k	83	4 770
3 r o k	57	4 009
	<b>162</b>	<b>9 549</b>

Garage: 70 st (10 st nya under 2016)

Bilplatser: 94 st (2 st nya under 2016)

Lokaler: 17 st

Taxeringsvärdet är 37 569 tkr (37 569 tkr) varav byggnadsvärdet är 29 792 (29 792 tkr).

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-11.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar  
2000 - Stambyte



2009, 2010 - Ny takbeläggning  
2012 - Byte lägenhetsdörrar, lås och låssystem  
2013 - Fasadmålning

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 163 (163) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 24 lägenhetsöverlåtelse skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Birgitta Svensson	ordförande
Mona-Lisa Svensson	vice ordförande
Birgitta Bergström	ledamot
Lisbeth Adolfsson	ledamot
Anna-Lena Andersson	ledamot
Viktor Stedt	ledamot
Lennart Larsson	utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Jimmy Carlsson	suppleant
Tobias Söderberg	suppleant
Johan Røjare	utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Svensson, Mona-Lisa Svensson, Birgitta Bergström, Viktor Stedt samt suppleanterna Tobias Söderberg och Jimmy Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av Birgitta Svensson, Mona-Lisa Svensson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

## Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Birgitta Svensson ersättare Mona-Lisa Svensson.

## Valberedning

Ingen valberedning.

## 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. *How*

### Årets underhåll

Vi har byggt 2 stycken cykelgarage.  
Installerat nytt bokningssystem i tvättstugorna.  
Nya lås till källare i loftgångshuset.  
Installerat 13 st nya husnummersbelysningar 2,6 och 8an.  
En ny tvättmaskin.  
Ny "avgasare" i värmecentralen.

### Framtida underhåll

Byta fönster i vissa hus.  
Se över våra parkeringar, ny asfalt.  
Grunden på våra hus ska åtgärdas.

### Aktiviteter

Styrelseutbildningar genom HSB Karlskoga-Degerfors.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror var oförändrade under 2018.

### Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 198 tkr.  
Underhållsplan upprättad under 2018.

Årsavgifterna och hyror beräknas vara oförändrade under år 2019.

### Ekonomisk översikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 012	6 768	6 470	6 474	6 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 143	1 026	764	624	96
Balansomslutning, tkr	29 149	29 330	28 325	27 958	27 460
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	488	488	479	479	479
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	423	375	354	382	343
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 291	2 422	2 448	2 474	2 500
Likviditet i % *	406	428	376	316	267
Soliditet i % **	21	17	14	11	9

\* 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. *AMC*

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	531 407	141 487	3 232 286	1 025 957
Disposition enligt stämmobeslut			1 025 957	-1 025 957
Reservering till fond för YU enl.plan		169 000	-169 000	
lanspråktagande av fond för YU		-153 344	153 344	
Årets resultat				1 142 991
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>531 407</b>	<b>157 143</b>	<b>4 242 587</b>	<b>1 142 991</b>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 258 244
Årets resultat	1 142 991
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-169 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	153 343
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 385 578</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 385 578</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 012 438	6 768 451
Övriga rörelseintäkter	3	66 967	2 752
		<u>7 079 405</u>	<u>6 771 203</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-4 036 938	-3 576 102
Periodiskt underhåll	5	-153 344	-276 609
Personalkostnader	6	-454 090	-434 971
Avskrivningar	7	-638 865	-652 190
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 796 168</u>	<u>1 831 331</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-499
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 323	27 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-686 500	-831 884
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 142 991</u>	<u>1 025 957</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 142 991</u>	<u>1 025 957</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 142 991	1 025 957
Reservering till fond för yttre underhåll	-169 000	-147 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	153 344	276 609
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>1 127 335</u>	<u>1 155 566</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	23 023 121	22 718 877
Inventarier	11	180 480	20 372
		<u>23 203 601</u>	<u>22 739 249</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga andelar	12	1	1
Andra långfristiga fordringar		80 000	89 000
		<u>80 001</u>	<u>89 001</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>23 283 602</u>	<u>22 828 250</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		55 103	2 773
Swedbank underkonto		1 767 999	4 259 965
Aktuell skattefordran		16 637	16 637
Övriga fordringar	13	3 759	1 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	197 092	219 675
		<u>2 040 590</u>	<u>4 500 803</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	15	3 000 000	2 000 000
<b>Kassa och bank</b>	16	825 119	574
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 865 709</u>	<u>6 501 377</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 149 311</u>	<u>29 329 627</u> <i>per</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		531 407	531 407
Fond för yttre underhåll		157 143	141 487
		<u>688 550</u>	<u>672 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 242 587	3 232 286
Årets resultat		1 142 991	1 025 957
		<u>5 385 578</u>	<u>4 258 243</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 074 128</u>	<u>4 931 137</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>20 743 277</u>	<u>22 880 561</u>
		20 743 277	22 880 561
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 137 284	249 152
Leverantörsskulder		437 204	674 058
Övriga skulder	18	45 875	50 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>711 543</u>	<u>544 315</u>
		2 331 906	1 517 929
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>29 149 311</u>	<u>29 329 627</u> <i>ADU</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 nominellte belopp (fakturabelopp).

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

#### *Byggnader och markanläggningar*

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,45%. Garagebyggnaderna skrivs av med 4 % per år. Cykelförråd skrivs av med en rak 30-årig avskrivningsplan.

#### *Inventarier*

Avskrivning sker planenligt med 5-10 % 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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. Dov

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 661 040	4 661 040
Hyror	330 185	328 820
Debitering uppvärmning	1 074 704	1 074 704
Förråd, kabelTV	533 952	291 126
Elavgifter	423 012	421 176
<b>Summa</b>	<b>7 022 893</b>	<b>6 776 866</b>
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-10 455	-8 415
<b>Summa</b>	<b>7 012 438</b>	<b>6 768 451</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt	66 967	2 752
<b>Summa</b>	<b>66 967</b>	<b>2 752</b>

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 9 344 kr.

## Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	337 825	323 731
Reparationer och löpande underhåll	296 093	258 172
Uppvärmning	1 248 882	1 247 000
El	555 925	509 062
Vatten	345 288	288 861
Sophämtning	160 816	163 562
Övriga avgifter	607 178	326 597
Förvaltningskostnader	268 192	262 748
Kommunal fastighetsavgift	123 690	123 690
Övrigt	93 049	72 679
<b>Summa</b>	<b>4 036 938</b>	<b>3 576 102</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 532 kr (12 871 kr).

## Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	153 344	276 609
<b>Summa</b>	<b>153 344</b>	<b>276 609<sup>d</sup></b>

dkw

## Not 6 Personalskostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	111 349	115 009
Arvoden till vicevärden	71 295	68 712
Övriga ersättningar	2 015	1 663
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 121	2 243
Löner och ersättningar anställda	168 985	148 888
Sociala kostnader	99 325	98 456
<b>Summa</b>	<b>454 090</b>	<b>434 971</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	605 223	635 009
Inventarier	33 642	17 181
<b>Summa</b>	<b>638 865</b>	<b>652 190</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	33 323	27 008
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
<b>Summa</b>	<b>33 323</b>	<b>27 009</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	686 500	831 629
Övrigt	-	255
<b>Summa</b>	<b>686 500</b>	<b>831 884</b>

## Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Lyriken 2 i Karlskoga.

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början, byggnad	36 851 223	36 851 223
-Nyanskaffningar, byggnad	909 467	-
-Vid årets början, mark	876 843	876 843
	<u>38 637 533</u>	<u>37 728 066</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-15 009 189	-14 374 180
-Årets avskrivning enligt plan	-605 223	-635 009
	<u>-15 614 412</u>	<u>-15 009 189</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 023 121</b>	<b>22 718 877</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>22 146 278</b>	<b>21 842 034</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>876 843</b>	<b>876 843</b>
<b>Summa</b>	<b>23 023 121</b>	<b>22 718 877</b>

### Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	17 260 589	6 437 733
Stammar, värme	4 517 760	1 387 651
EI	3 011 840	925 100
Fasad	1 699 849	905 168
Fönster	996 740	567 613
Yttertak	797 194	157 711
Ventilation	557 069	557 071
Inre UH	3 522 569	1 313 821
Garage, gamla	368 055	227 819
Rest	2 192 166	2 192 166
	<u>34 923 831</u>	<u>14 671 853</u>

### Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack avskr
Garage	1 651 955	636 808
Soprum	275 436	275 436
Cykelförråd	909 467	30 315
	<u>2 836 858</u>	<u>942 559</u>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 37 569 tkr (37 569 tkr). Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/Hyreshus	29 000 000	7 000 000	36 000 000
Lokaler	792 000	777 000	1 569 000
	<u>29 792 000</u>	<u>7 777 000</u>	<u>37 569 000</u>

### Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 162 520	1 162 520
-Nyanskaffningar	193 750	-
	<u>1 356 270</u>	<u>1 162 520</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 142 148	-1 124 967
-Årets avskrivning enligt plan	-33 642	-17 181
	<u>-1 175 790</u>	<u>-1 142 148</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>180 480</b>	<b>20 372</b>

### Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
-Nedskrivning	-499	-499
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Andelarna vid årets slut avser HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk Förening.

### Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 550	1 753
Övrigt	1 209	-
<b>Summa</b>	<b>3 759</b>	<b>1 753</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Securitas	2 175	-
Comhem	-	29 246
Länsförsäkringar	73 581	71 426
Bredbandsbolaget	104 003	104 003
Ränteintäkter	17 333	15 000
<b>Summa</b>	<b>197 092</b>	<b>219 675</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Bunden placering	1,25%	2017-02-11--2018-02-10	-	1 000 000
Bunden placering	1,00%	2017-08-11--2018-08-10	-	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-02-13--2019-02-12	1 000 000	-
Bunden placering	0,80%	2018-02-10--2019-02-09	1 000 000	-
Bunden placering	0,80%	2018-08-10--2019-08-09	1 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

## Not 16 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	696	574
Företagskonto	824 423	-
<b>Summa</b>	<b>825 119</b>	<b>574</b>

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

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	1,87%	2021-12-01	2021-12-01	2 657 468	2 686 044
Handelsbanken	4,05%	2022-01-30	2022-01-30	2 703 002	2 731 378
Handelsbanken	3,97%	2023-03-30	2023-03-30	2 675 242	2 703 626
Handelsbanken	2,11%	2022-03-30	2022-03-30	2 692 587	2 721 463
Handelsbanken	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	3 475 000	4 525 000
Handelsbanken	2,03%	2021-03-30	2021-03-30	3 850 004	3 893 020
Handelsbanken	4,30%	2020-09-30	2020-09-30	2 929 126	2 961 050
Handelsbanken	4,85%	2019-06-01	2019-06-01	898 132	908 132
				21 880 561	23 129 713
Avgår kortfristig del				-1 137 284	-249 152
<b>Summa</b>				<b>20 743 277</b>	<b>22 880 561</b>

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	20 743 277
Kortfristig del exklusive amorteringar	888 132
Amorteringar nästa år	249 152
	<b>21 880 561</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	996 608	996 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	20 634 801	21 883 953

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	28 740 000	28 740 000
	<b>28 740 000</b>	<b>28 740 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	24 579	27 319
Arbetsgivaravgift	21 296	23 085
<b>Summa</b>	<b>45 875</b>	<b>50 404</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 324	12 999
Fora	-	793
Löneskatt	1 643	1 790
Visa Business card	-	1 402
HSB Karlskoga-Degerfors ek. förening	3 624	-
Upplupna räntor	43 996	57 856
Upplupna löner	-	-1
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	19 677	17 693
Förskottsbetalda avgifter/hyror	539 279	449 353
Securitas	-	2 429
Göta Energi AB	90 000	-
<b>Summa</b>	<b>711 543</b>	<b>544 314</b>

## Underskrifter

Karlskoga 2019-03-11



Birgitta Svensson



Mona-Lisa Svensson



Lisbeth Adolffson



Anna-Lena Andersson



Birgitta Bergström



Viktor Stedt



Lennart Larsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-03-20



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga för år 2018.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

*ave*

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 20/3 2019



Åsa Axell

BoRevision AB

## 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.