

Årsredovisning för
HSB brf Kanalen i Karlskoga
716411-5417

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB brf Kanalen 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 Patrik Nilsson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Bofors 1:11 byggdes år 1917 och ombyggdes år 1979 - 80.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 32 ingångar med adresserna Förmansgatan 1 A - D, 3 A - D, 5 A - D, Skogsängsvägen 2 A - D, 4 A - D, 5 A - D, 7 A - D och 9 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	32	2 316,00
	32	2 316,00

Garage: 32 st

P-platser: 5 st

Taxeringsvärdet är 3 664 tkr varav byggnadsvärdet är 2 416 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsbesiktning har skett 2018-08-06.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.


År

2011/2012 Fönsterbyte

2013/2014 Byte av ytterdörrar

2017 Målning garage och kvartersgård

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 33 (33) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. 
Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ann-Marie Åkesson	ordförande
Johanna Bengtsson	vice ordförande
Hedvig Jägeberg	sekreterare
Lena Wall	ledamot
Elvira Fernandez G	ledamot
Lennart Larsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Johan Røjare suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Marie Åkesson, Lena Wall, Elvira Fernandez, Johanna Bengtsson samt Hedvig Jägeberg (pga flytt)

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann-Marie Åkesson, ~~Hedvig Jägeberg~~, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Johanna Bengtsson
(av)

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.
Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ann-Marie Åkesson med Hedvig Jägeberg som ersättare.

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 2018.

Årets underhåll

Löpande reparationer såsom lagning av verandor,
OVK besiktning.

Under året har en vattenskada inträffat i fyra av husen. Detta har åtgärdats och föreningens kostnader för detta uppgår till 170 tkr (varav 120 tkr är beräknad kostnad för torkning).

Framtida underhåll

Målning av fasader hus och vindskivor garage samt ev. småfix på verandor etc.

Aktiviteter

Inget under året. *AWK*

Avgifter och hyror

Årsavgifterna samt hyror höjdes med 1% under 2018.

Budget för 2019

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 165 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Årsavgifter och hyror beräknas inte höjas under 2019.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 411	1 397	1 384	1 383	1 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	291	67	439	501	398
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	609	603	597	597	597
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	269	336	172	168	205
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 593	2 644	2 692	2 747	2 798
Likviditet i %	886	746	951	822	617
Soliditet i %	36	34	33	30	26

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	580 000	737 555	1 922 513	67 350
Disposition enligt stämmobeslut			67 350	-67 350
Reservering till fond för YU enl.plan		168 000	-168 000	
lanspråktagande av fond för YU		-30 355	30 355	
Årets resultat				291 266
Belopp vid årets utgång	580 000	875 200	1 852 218	291 266

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 989 863
Årets resultat	291 266
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-168 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>30 355</u>
Summa till stämmans förfogande	2 143 484
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 143 484

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

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	1 410 912	1 396 896
Övriga rörelseintäkter	3	7 043	7
		<u>1 417 955</u>	<u>1 396 903</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-623 777	-778 662
Underhåll	5	-30 355	-64 869
Personalkostnader	6	-86 251	-78 268
Avskrivningar	7	-259 652	-259 652
Rörelseresultat		<u>417 921</u>	<u>215 451</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 552	15 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-148 207	-163 667
Resultat efter finansiella poster		<u>291 266</u>	<u>67 350</u>
Årets resultat		<u>291 266</u>	<u>67 350</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		291 266	67 350
Reservering till fond för yttre underhåll		-168 000	-166 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		30 355	64 869
Resultat efter fondförändring		<u>153 621</u>	<u>-33 781</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 854 756	6 114 408
Inventarier	11	-	-
		<u>5 854 756</u>	<u>6 114 408</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>5 854 757</u>	<u>6 114 409</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	-
Swedbank underkonto		2 192 021	2 052 990
Aktuell skattefordran		-	350
Övriga fordringar	12	1 871	1 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 711	39 005
		<u>2 234 703</u>	<u>2 094 216</u>
Kortfristiga placeringar	14	1 600 000	1 600 000
Kassa och bank	15	259 536	-
Summa omsättningstillgångar		<u>4 094 239</u>	<u>3 694 216</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 948 996</u>	<u>9 808 625</u> ⁰ ₀₀₀

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		580 000	580 000
Fond för yttre underhåll		875 200	737 555
		1 455 200	1 317 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 852 218	1 922 513
Årets resultat		291 266	67 350
		2 143 484	1 989 863
Summa eget kapital		3 598 684	3 307 418
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 860 061	6 006 209
		3 860 061	6 006 209
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 146 148	118 240
Leverantörsskulder		43 118	212 208
Aktuell skatteskuld		10 090	-
Övriga skulder	17	2 953	1 896
Fond för inre underhåll	18	29 054	30 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	258 888	132 052
		2 490 251	494 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 948 996	9 808 625 <i>fin</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

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 2,2 %. Avskrivning på nya lägenhetsdörrar sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 410 912	1 396 896
Summa	1 410 912	1 396 896
Summa	1 410 912	1 396 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt	7 043	-
Summa	7 043	-

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 4 840 kr.

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	52 844	32 689
Reparationer och löpande underhåll	221 937	373 366
El	18 403	34 665
Vatten	89 908	87 329
Sophämtning	49 465	49 466
Övriga avgifter	57 574	56 955
Förvaltningskostnader	73 455	79 444
Kommunal fastighetsavgift	37 920	27 480
Övrigt	22 271	37 269
Summa	623 777	778 663

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Bo Revision AB med 11 824 kr (20 633 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	30 355	64 869
Summa	30 355	64 869

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	27 470	22 500
Vicevärdsarvode	38 160	37 056
Sociala kostnader	20 621	18 712
Summa	86 251	78 268

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	259 652	259 652
Summa	259 652	259 652

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	21 552	15 566
Summa	21 552	15 566

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	148 207	163 667
Summa	148 207	163 667

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 423 568	11 423 568
-Vid årets början, mark	179 000	179 000
	<u>11 602 568</u>	<u>11 602 568</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 488 160	-5 228 508
-Årets avskrivning enligt plan	-259 652	-259 652
	<u>-5 747 812</u>	<u>-5 488 160</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 854 756	6 114 408
Bokfört värde byggnader	5 675 756	5 935 408
Bokfört värde mark	179 000	179 000
Summa	5 854 756	6 114 408

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack avskr
Stomme, grund	5 291 003	2 710 510
Stammar, värme	1 252 208	818 865
EI	834 805	545 908
Fasad	793 926	161 970
Fönster	476 356	97 184
Yttertak	208 701	136 476
Ventilation	274 023	129 577
Inre UH	827 547	466 428
Garage	144 269	53 992
Rest	834 805	545 912
Summa	10 937 643	5 666 822

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Lägenhetsdörrar	485 925	80 990
Summa	485 925	80 990

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 5 056 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	3 232 000	1 824 000	5 056 000
	<u>3 232 000</u>	<u>1 824 000</u>	<u>5 056 000</u>

Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 868	43 868
	<u>43 868</u>	<u>43 868</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 868	-43 868
	<u>-43 868</u>	<u>-43 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

-8 avr

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 871	1 871
Summa	1 871	1 871

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tuna Kabel-tv		6 600
Sappa Kapeb-tv	6 644	
Länsförsäkringar	32 118	31 173
Ränteintäkter	949	1 232
Summa	39 711	39 005

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga				
Rörlig placering	0,80%	2018-11-27--2019-11-26	800 000	800 000
Rörlig placering	0,65%	2018-11-27--2019-05-26	500 000	500 000
Rörlig placering	0,65%	2018-12-24--2019-12-23	300 000	300 000
Summa			1 600 000	1 600 000

Not 15 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	259 536	-
	259 536	-

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,85%	2019-03-07	2019-03-07	612 834	619 530
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	612 834	619 530
Stadshypotek	2,27%	2019-12-30	2019-12-30	400 000	415 000
Stadshypotek	2,04%	2023-12-30	2023-12-30	920 000	930 000
Stadshypotek	2,1%	2022-12-30	2022-12-30	921 200	931 000
Stadshypotek	3,07%	2019-04-30	2019-04-30	1 066 822	1 096 874
Stadshypotek	2,05%	2021-12-30	2021-12-30	1 012 519	1 042 515
Stadshypotek	1,89%	2022-12-30	2022-12-30	460 000	470 000
				6 006 209	6 124 449
Avgår kortfristig del				-2 146 148	-118 240
Summa				3 860 061	6 006 209

Långfristiga lån exklusive kortfristig del
Kortfristig del exklusive amorteringar
Amorteringar nästa år

3 860 061
2 027 908
118 240

6 006 209 *dax*

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	472 960	472 960
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 415 009	5 533 249

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	7 977 200	7 977 200
	7 977 200	7 977 200

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	1 954	926
Arbetsgivaravgift	999	970
Summa	2 953	1 896

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	30 602	44 031
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-1 548	-13 429
Belopp vid årets utgång	29 054	30 602

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 611	16 200
Bixia Elhandel	-	1 123
Karlskoga Energi & Miljö	26 025	24 313
Luleå Energi	-	1 352
Upplupna räntor	7 954	8 178
Förskottsbetalda avgifter/hyror	88 298	80 886
OCAB	120 000	-
Summa	258 888	132 052

hak

Underskrifter

Karlskoga 2019-02-18

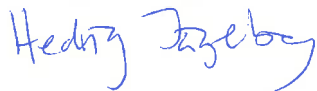
Ann-Marie Åkesson



Johanna Bengtsson



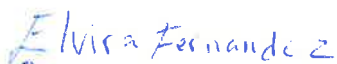
Hedvig Jägeberg



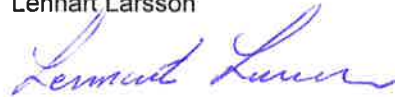
Lena Wall



Elvira Fernandez G



Lennart Larsson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-02-27



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalen 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 Kastanjen i Degerfors för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 27/2 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.