

Årsredovisning för
HSB brf Röda Orm i Karlskoga
776400-1736

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



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

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB brf Röda Orm 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 och vaktmästare har varit Tarmo Pykälämäki. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött om städning samt yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-21.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Yngen 1, 2 och Lelången 1, 2, 3, 4 omfattande 48 lägenheter i 12 huskroppar med 4 lägenheter i vardera. Totala bostadsytan uppgår till 2 432 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	16	704,00
3 r o k	32	1 728,00
	48	2 432,00

Lokaler: 10 st

P-platser: 55 st

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

Taxeringsvärdet är 8 287 tkr varav byggnadsvärdet är 6 463 tkr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes våren 2018. *WV*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Korp	ordförande
Birgitta Thaug	sekreterare
Siv Edbom	ledamot
Berita Skattberg	ledamot
Carina Motin	ledamot
Linda Wahlström	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Johan Røjare	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Birgitta Thaug, Carina Motin samt Kjell Korp.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Kjell Korp, Birgitta Thaug, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision. Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde har varit Kjell Korp med ersättare Birgitta Thaug.

Valberedning

Ingen valberedning tillsatt. jw/

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

Grusfyllning.
Kantskärning.
Trädfällning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2018-01-01 med 2%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el var oförändrade under 2018.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 22 tkr.

Årsavgifterna samt hyror för lokaler höjs 2019-01-01 med 2%. Biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el beräknas vara oförändrade under 2019. jw/

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 100	2 040	2 009	1 992	1 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-6	-2	-46	256
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	796	780	758	758	707
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	566	610	580	540	482
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 879	2 909	2 940	2 970	3 001
Likviditet i % *	440	392	343	303	286
Soliditet i % **	23	23	23	23	23

* 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	44 037	279 407	1 903 834	-6 052
Disposition enligt stämmobeslut			-6 052	6 052
Reservering till fond för YU enl.plan		19 000	-19 000	
lanspråktagande av fond för YU		-193 313	193 313	
Årets resultat				27 372
Belopp vid årets utgång	44 037	105 094	2 072 095	27 372

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 897 782
Årets resultat	27 372
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-19 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	193 313
Summa till stämmans förfogande	2 099 467
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 099 467
Summa	2 099 467

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 099 591	2 040 362
Övriga rörelseintäkter	3	10 806	5
		<u>2 110 397</u>	<u>2 040 367</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 376 193	-1 484 482
Underhåll	5	-193 313	-
Personalkostnader	6	-142 493	-123 814
Avskrivningar	7	-235 769	-261 371
Rörelseresultat		<u>162 628</u>	<u>170 701</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-499	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	5 122	3 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-139 879	-179 925
Resultat efter finansiella poster		<u>27 372</u>	<u>-6 052</u>
Årets resultat		<u>27 372</u>	<u>-6 052</u>
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		27 372	-6 052
Reservering till fond för yttre underhåll		-19 000	-20 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		193 313	-
Resultat efter fondförändring		<u>201 685</u>	<u>-26 052</u> <i>hw/</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 734 088	7 969 857
Inventarier	11	-	-
		<u>7 734 088</u>	<u>7 969 857</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	-
		<u>1</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 734 089</u>	<u>7 969 857</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	7 520
Swedbank underkonto		1 606 150	1 628 528
Övriga fordringar	12	199	3 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 127	39 999
		<u>1 648 776</u>	<u>1 679 276</u>
Kassa och bank	14	217 879	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 866 655</u>	<u>1 679 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 600 744</u>	<u>9 649 133</u> ^{hw}

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		44 037	44 037
Fond för yttre underhåll		105 094	279 407
		<u>149 131</u>	<u>323 444</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 072 095	1 903 834
Årets resultat		27 372	-6 052
		<u>2 099 467</u>	<u>1 897 782</u>
Summa eget kapital		<u>2 248 598</u>	<u>2 221 226</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 319 217	6 999 651
		<u>5 319 217</u>	<u>6 999 651</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 682 840	75 000
Leverantörsskulder		55 559	71 098
Aktuell skatteskuld		2 823	7 916
Övriga skulder	16	3 982	5 793
Fond för inre underhåll	17	76 833	80 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	210 892	187 816
		<u>2 032 929</u>	<u>428 256</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 600 744</u>	<u>9 649 133</u> w/

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 2,1 %. Tak källarnedgångar skrivs av enligt en rak plan på 20 år.

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. ^{hw/}

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 935 528	1 897 608
Hyror	88 712	89 112
Elavgifter	89 448	68 019
Summa	2 113 688	2 054 739
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-14 097	-14 377
Summa	2 099 591	2 040 362

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 770	-
Överlåtelseavgifter	4 400	-
Övrigt	1 636	5
Summa	10 806	5

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	146 211	153 502
Reparationer och löpande underhåll	60 029	149 066
Uppvärmning	549 106	553 993
El	194 781	188 325
Vatten	114 505	137 082
Sophämtning	39 706	41 485
Övriga avgifter	122 054	118 542
Förvaltningskostnader	99 664	98 133
Kommunal fastighetsavgift	25 302	25 302
Övrigt	24 835	19 052
Summa	1 376 193	1 484 482

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 700 kr (11 446 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	193 313	-
Summa	193 313	-mw

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	31 250	34 280
Vicevärdarvode	77 796	59 223
Övriga ersättningar	-	1 571
Sociala kostnader	33 447	28 740
Summa	142 493	123 814

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	235 769	261 371
Summa	235 769	261 371

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	5 122	3 171
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
Summa	5 122	3 172

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	139 879	179 925
Summa	139 879	179 925

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 156 345	11 156 345
-Mark	103 800	103 800
	11 260 145	11 260 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 290 288	-3 028 917
-Årets avskrivning enligt plan	-235 769	-261 371
	-3 526 057	-3 290 288
Redovisat värde vid årets slut	7 734 088	7 969 857
Bokfört värde byggnader	7 630 288	7 866 057
Bokfört värde mark	103 800	103 800
Summa	7 734 088	7 969 857

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack. avskr
Stomme, grund	5 377 486	1 604 783
Stammar, värme	2 174 918	302 069
El	586 126	306 180
Fasad	483 061	223 325
Fönster	482 445	100 301
Yttertak	216 571	91 065
Ventilation	181 551	99 131
Inre UH	1 097 446	345 244
Rest	428 263	428 263
	11 027 867	3 500 361

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack.avskr
Tak källarnedgångar	128 478	25 696
	128 478	25 696

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 8 287 000 (kr 8 287 000).

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 400 000	1 824 000	8 224 000
Lokaler	63 000	-	63 000
	6 463 000	1 824 000	8 287 000

Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	348 410	348 410
	<u>348 410</u>	<u>348 410</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-348 410	-348 410
	<u>-348 410</u>	<u>-348 410</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	199	3 229
Summa	199	3 229

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tuna Kabel-Tv	-	3 540
Sappa	3 584	-
Länsförsäkringar	37 543	36 459
Summa	41 127	39 999

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	217 879	-
Summa	217 879	-

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,70%	2021-09-01	2021-09-01	274 145	277 069
Stadshypotek	2,10%	2022-12-30	2022-12-30	471 250	475 000
Stadshypotek	1,58%	2019-03-07	2019-03-07	511 548	517 140
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 289 444	1 302 980
Stadshypotek	1,90%	2021-06-30	2021-06-30	2 226 550	2 250 302
Stadshypotek	1,86%	2019-06-30	2019-06-30	1 114 560	1 126 080
Stadshypotek	2,12%	2020-06-30	2020-06-30	1 114 560	1 126 080
				7 002 057	7 074 651
Avgår kortfristig del				-1 682 840	-75 000
Summa				5 319 217	6 999 651

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

5 319 217
1 608 996
73 844
7 002 057

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)

296 000 300 000
6 632 837 6 699 651

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	7 500 000	7 500 000
Varav i eget förvar	-	-
	7 500 000	7 500 000

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	1 944	3 052
Arbetsgivaravgift	2 038	2 741
Summa	3 982	5 793

Not 17 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	80 633	92 340
Uttag under året	-3 800	-11 707
Belopp vid årets utgång	76 833	80 633


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 800	11 513
Elavräkning	792	19 986
Karlskoga Trädgårdstjänst	11 620	-
Kronhallen	-	1 423
Upplupna räntor	17 364	15 929
Förskottsbetalda avgifter/hyror	169 316	138 965
Summa	210 892	187 816

Underskrifter

Karlskoga 2019- 02-19

Kjell Korp



Birgitta Thaug



Siv Edbom



Berita Skattberg



Carina Motin



Linda Wahlström



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



Heléne Malmgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd 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.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Röda Orm 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Röda Orm 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 27/12 2019


... Heléne Malgren ...

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor