

Årsredovisning för
HSB brf Vilan i Karlskoga
716411-5383

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB brf Vilan 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 Annelie Pettersson.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött städning samt yttre förvaltning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lugnet 1 o 2, Vilan 1 byggdes år 1940 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 10 trapphus med adresserna Faktorivägen 4 A - D, 8 A - C, 12 A - C.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	34	2 165,00
3 r o k	6	444,00
	40	2 609,00

Lokaler: 5 st
Garage: 8 st
P-platser: 39 st

Taxeringsvärdet är 10 780 tkr varav byggnadsvärdet är 8 702 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-08-06.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - rörbyte i alla 3 hus.
2016 - fällning, återplantering av allé.
2016 - byte av tvättmaskiner/torktumlare.
2016 - dränering av hus 8.
2016 - gjort iordning med grus runt husen.
2018 - takbyte, 3 tak

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 ägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Saarela	ordförande
Björn Bölja	vice ordförande
Maria Andersson	sekreterare
Lina Atanasova	ledamot
Sirkka Sillanpää	ledamot
Sven Enquist	ledamot
Anna-Karin Westman	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Hans Karlström	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Saarela, Björn Bölja samt Lina Atanasova.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Røjare, Malin Sandberg, Maria Saarela och Annelie Pettersson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Astrid Söderman, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Maria Saarela, ersättare Björn Bölja.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Andersson. WJ

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

Byte av 3 tak samt 1 hänggränna och 3 stuprör.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes 2018-01-01 med 8 %.

Framtida underhåll

Översyn av radonvärden/ventilationssystemet.
Utbyte av 4 st ljusarmaturer över källarnedgångar.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 78 tkr.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjs 2019-01-01 med 3 %.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 893	1 747	1 692	1 654	1 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	550	458	-834	-488	205
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	724	670	651	638	625
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	401	406	414	461	379
Låneskuld/kvm, totalyta bostad	2 452	1 336	1 368	1 399	1 160
Likviditet i %	226	137	68	162	179
Soliditet i %	10	6	Neg	13	24

* 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


	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	260 600	76 000	-552 991	458 404
Disposition enligt stämmobeslut			458 404	-458 404
Reservering till fond för YU enl.plan		81 000	-81 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				550 166
Belopp vid årets utgång	260 600	157 000	-175 587	550 166

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-94 587
Årets resultat	550 166
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-81 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-
Summa till stämmans förfogande	374 579
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	374 579
Summa	374 579

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

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	1 893 085	1 746 893
Övriga rörelseintäkter	3	6 820	9
		<u>1 899 905</u>	<u>1 746 902</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 046 602	-1 059 027
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-74 159	-70 419
Avskrivningar	7	-139 732	-86 037
Övriga rörelsekostnader	8	-5 690	-
Rörelseresultat		<u>633 722</u>	<u>531 419</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 493	1 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-87 049	-74 283
Resultat efter finansiella poster		<u>550 166</u>	<u>458 404</u>
Årets resultat		<u>550 166</u>	<u>458 404</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	550 166	458 404
Reservering till fond för yttre underhåll	-81 000	-76 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	469 166	382 404 <i>mw</i>

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	11	6 085 058	3 403 411
Inventarier	12	-	-
		<u>6 085 058</u>	<u>3 403 411</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 085 059</u>	<u>3 403 412</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		1 496 931	868 485
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	975
Övriga fordringar	13	106	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 223	36 325
		<u>1 534 260</u>	<u>907 701</u>
Kassa och bank	15	239 073	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 773 333</u>	<u>907 701</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 858 392</u>	<u>4 311 113</u> ✓

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		260 600	260 600
Fond för yttre underhåll		157 000	76 000
		<u>417 600</u>	<u>336 600</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-175 587	-552 991
Årets resultat		550 166	458 404
		<u>374 579</u>	<u>-94 587</u>
Summa eget kapital		<u>792 179</u>	<u>242 013</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 887 466	3 405 868
		<u>5 887 466</u>	<u>3 405 868</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	510 638	81 000
Leverantörsskulder		145 743	106 228
Aktuell skatteskuld		2 080	7 349
Övriga skulder	17	1 593	15 762
Fond för inre underhåll	18	363 601	345 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	155 092	107 147
		<u>1 178 747</u>	<u>663 232</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 858 392</u>	<u>4 311 113</u> <i>mm</i>

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 1,6 %.

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. w✓

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 888 368	1 748 472
Hyror	84 660	77 586
Summa	1 973 028	1 826 058
Avsättning till fond för inre underhåll	-77 801	-75 900
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-2 142	-3 265
Summa	1 893 085	1 746 893

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	3 512	-
Överlåtelseavgifter	3 300	-
Övrigt	8	9
Summa	6 820	9

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	161 870	159 482
Reparationer och löpande underhåll	91 680	95 990
Uppvärmning	338 395	373 664
El	69 282	67 803
Vatten	130 100	113 946
Sophämtning	41 966	40 538
Övriga avgifter	59 844	59 315
Förvaltningskostnader	98 496	94 262
Kommunal fastighetsavgift	33 908	33 908
Övrigt	21 061	20 119
Summa	1 046 602	1 059 027

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 136 kr (11 406 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Summa	-	- m

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	25 023	23 337
Vicevärdsarvode	30 740	29 556
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 498	1 440
Sociala kostnader	16 898	16 086
Summa	74 159	70 419

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	139 732	86 037
Summa	139 732	86 037

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	5 690	-
Summa	5 690	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	3 493	1 268
Summa	3 493	1 268

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader skulder	87 049	74 283
Summa	87 049	74 283 <i>mw</i>

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Lugnet 1 och 2 samt Vilan 1 i Karlskoga.

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	6 031 612	6 031 612
-Utrangeringar, byggnad	-119 507	-
-Nyanskaffningar, byggnad	2 827 069	-
-Vid årets början, mark	1 171 038	1 171 038
	<u>9 910 212</u>	<u>7 202 650</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 799 239	-3 713 202
-Utrangeringar, byggnad	113 817	-
-Årets avskrivning enligt plan	-139 732	-86 037
	<u>-3 825 154</u>	<u>-3 799 239</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 085 058	3 403 411
Bokfört värde byggnader	4 914 020	2 232 373
Bokfört värde mark	1 171 038	1 171 038
Summa	6 085 058	3 403 411

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	2 996 365	1 819 885
Stam	491 701	297 061
El	483 812	391 614
Fasad	298 439	292 038
Fönster	180 542	157 495
Ventilation	120 164	120 164
Inre UH	611 503	371 407
Garage	62 383	30 369
Rest	493 278	278 146
Summa	5 738 187	3 758 179

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Kallvattenledningar	173 918	10 434
Takbyte	2 827 069	56 541
	<u>3 000 987</u>	<u>66 975</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 10 780 000 kr. Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	8 600 000	1 956 000	10 556 000
Lokaler	102 000	122 000	224 000
	<u>8 702 000</u>	<u>2 078 000</u>	<u>10 780 000</u> <i>hw</i>

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 455	18 455
	18 455	18 455
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 455	-18 455
	-18 455	-18 455
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	106	1 916
Summa	106	1 916

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-TV	8 294	8 250
Länsförsäkringar	27 642	26 844
Q Security	1 287	1 231
Summa	37 223	36 325

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	239 073	-

Under 2018 så 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	1,67%	2021-09-30	2021-09-30	641 916	656 504
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	581 642	619 166
Stadshypotek	1,99%	2020-01-30	2020-01-30	585 264	600 272
Stadshypotek	1,45%	2019-02-04	2019-02-04	23 218	30 362
Swedbank Hypotek	0,772%	2019-01-28	2019-01-28	494 564	494 564
Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	2026-12-01	400 000	400 000
Stadshypotek	2,87%	2023-12-30	2023-12-30	679 000	686 000
Stadshypotek	1,74%	2022-09-01	2022-09-01	2 992 500	-
				6 398 104	3 486 868
Avgår kortfristig del				-510 638	-81 000
Summa				5 887 466	3 405 868
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 887 466	
Kortfristig del exklusive amorteringar				395 374	
Amorteringar nästa år				115 264	
				6 398 104	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				448 600	324 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 834 286	3 081 868

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	7 263 200	7 263 200
Varav i eget förvar	-500 000	-2 683 200
	6 763 200	4 580 000

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	778	8 179
Arbetsgivaravgift	815	7 583
Summa	1 593	15 762

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	345 746	301 026
Årets avsättning	77 801	75 900
Uttag under året	-59 946	-31 180
Belopp vid årets utgång	363 601	345 746

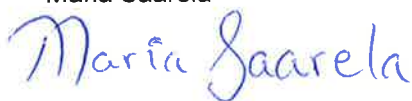
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 128	8 905
Upplupna räntor	3 743	3 839
Förskottsbetalda avgifter/hyror	142 221	94 403
Summa	155 092	107 147

Underskrifter

Karlskoga 2019-03-05

Maria Saarela



Björn Bölja



Maria Andersson



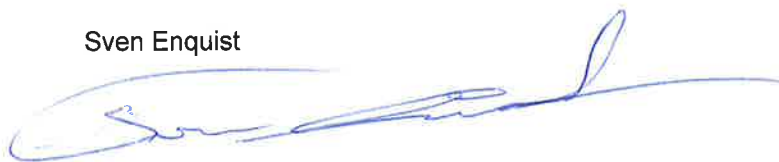
Lina Atanasova



Sirkka Sillanpää



Sven Enquist



Anna-Karin Westman



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-03-05



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilan i Karlskoga org.nr. 716411-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilan i Karlskoga för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *JW*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilan i Karlskoga för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

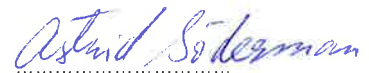
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Karlskoga den 5/3 2019



Heléne Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Astrid Söderman

Av föreningen vald
revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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