

Årsredovisning för
HSB brf Mårbacka i Karlskoga
776400-0944

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 Bostadsrättsförening Mårbacka 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 Karin Sandberg. Fastighetsskötseln samt städning ombesörjs av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Yrkesskolan 1 byggdes år 1960.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Mårbackavägen 9 A - E, 11 A - B, 13 A - E, 15 A - C.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	16	716,00
2 rok	34	1 876,00
3 rok	57	3 960,00
4 rok	18	1 597,50
	125	8 149,50

Lokaler: 14 st
Garage: 68 st
P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 32 094 tkr varav byggnadsvärdet är 25 556 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-05.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2013 - Byte av lägenhetsdörrar. |w/

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Stig Edenvik	ordförande
Andreas Eriksson	vice ordförande
Iren Göransson	sekreterare
Bernt Göransson	ledamot
Anneli Ljusterås Palmgren	ledamot
Andreas Hoffner	ledamot
Linda Wahlström	ledamot, utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Hans Karlström suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Eriksson och Bernt Göransson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig Edenvik, Andreas Eriksson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Kjellström och som suppleant Carina Kindahl, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Stig Edenvik, ersättare Andreas Eriksson.

Valberedning

Kristina Karlsson ordförande och Rebecca Eriksson. *hw*

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

Inget under året.

Aktiviteter

Inget under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under 2018.

Framtida underhåll

Installation av portlås/telefon.
Ev radonåtgärder.

Budget för 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 116 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter beräknas höjas med 1% år 2019. Hyror på garage och p-platser beräknas vara oförändrade 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 823	3 867	3 859	3 866	3 871
Resultat efter finansiella poster, tkr	504	565	885	114	732
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	434	434	434	434	434
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	364	340	317	341	334
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	727	738	750	761	772
Likviditet i % *	430	501	472	427	431
Soliditet i % **	43	42	39	34	33

* 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 $\frac{LW}{LW}$ likviditeten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	294 700	603 835	4 030 873	564 711
Disposition enligt stämmobeslut			564 712	-564 711
Reservering till fond för YU enl.plan		97 000	-97 001	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				503 942
Belopp vid årets utgång	294 700	700 835	4 498 584	503 942

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 595 584
Årets resultat	503 942
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-97 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	5 002 526
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 002 526

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

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	3 822 898	3 866 821
Övriga rörelseintäkter	3	18 176	188 508
		<u>3 841 074</u>	<u>4 055 329</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-2 969 403	-2 769 852
Periodiskt underhåll	5	-	-351 415
Personalkostnader	6	-205 967	-210 215
Avskrivningar	7	-125 476	-137 030
		<u>540 229</u>	<u>586 817</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 666	81 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-101 953	-103 938
		<u>503 942</u>	<u>564 711</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>503 942</u>	<u>564 711</u>
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		503 942	564 711
Reservering till fond för yttre underhåll		-97 000	-87 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	351 415
		<u>406 942</u>	<u>829 126</u> <i>lwv</i>
Resultat efter fondförändring			

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	4 128 463	4 239 347
Pågående nyanläggningar	11	306 875	-
Inventarier	12	116 738	131 330
		<u>4 552 076</u>	<u>4 370 677</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 552 077</u>	<u>4 370 678</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 444
Swedbank underkonto		2 067 270	1 816 524
Övriga fordringar	13	2 697	9 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 395	177 610
		<u>2 187 362</u>	<u>2 005 723</u>
Kortfristiga placeringar	15	6 800 000	6 800 000
Kassa och bank	16	491 753	68
Summa omsättningstillgångar		<u>9 479 115</u>	<u>8 805 791</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 031 192</u>	<u>13 176 469</u> <i>mw</i>

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		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		700 835	603 835
		995 535	898 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 498 584	4 030 874
Årets resultat		503 942	564 711
		5 002 526	4 595 585
Summa eget kapital		5 998 061	5 494 120
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 411 670	5 923 961
		3 411 670	5 923 961
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 512 531	93 000
Leverantörsskulder		633 586	413 351
Aktuell Skatteskuld		5 572	21 137
Övriga skulder	18	50 104	10 826
Fond för inre underhåll	19	1 037 850	965 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	381 818	254 842
		4 621 461	1 758 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 031 192	13 176 469 <i>mw</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

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 0,99 %.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på inventarier till lekparken sker enligt en rak 10-årig plan.

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	3 535 920	3 535 920
Hyror	280 429	275 246
Elavgifter	231 980	265 020
Summa	4 048 329	4 076 186
Avsättning till fond för inre underhåll	-206 901	-201 900
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-12 568	-7 465
Avgiftsbortfall bostäder	-5 962	-
Summa	3 822 898	3 866 821

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	3 300	-
Återbäring Länsförsäkringar	7 440	-
Övrigt	7 436	188 508
Summa	18 176	188 508

I övriga intäkter är ingår bl a försäljning av traktor och tillbehör med 0 kr (187 500 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, städning, och förbrukningsmaterial	374 257	442 861
Reparationer och löpande underhåll	328 728	161 846
Uppvärmning fjärrvärme	960 546	940 729
El	450 554	437 237
Vatten	241 262	186 324
Sophämtning	118 062	114 836
Övriga avgifter	102 249	101 113
Förvaltningskostnader	233 942	223 972
Kommunal fastighetsavgift	105 340	105 340
Övrigt	54 463	55 594
Summa	2 969 403	2 769 852

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 750 kr (11 471 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	351 415
Summa	-	351 415

Not 6 Anställda och förtroendevalda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 949	65 114
Vicevärdsarvode	77 791	74 800
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	5 868	5 642
Löner och övriga ersättningar	-	18 525
Sociala kostnader	46 359	46 134
Summa	205 967	210 215

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	110 884	122 438
Inventarier	14 592	14 592
Summa	125 476	137 030

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	65 666	81 828
Ränteintäkter, skattekonto	-	4
Summa	65 666	81 832

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	101 953	103 938
Summa	101 953	103 938

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Föreningen äger fastigheten Yrkesskolan 1 i Karlskoga.		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 762 124	11 762 124
-Vid årets början, mark	519 700	519 700
	12 281 824	12 281 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 042 477	-7 920 039
-Årets avskrivning enligt plan	-110 884	-122 438
	-8 153 361	-8 042 477
Redovisat värde vid årets slut	4 128 463	4 239 347
Bokfört värde byggnader	3 608 763	3 719 647
Bokfört värde mark	519 700	519 700
Summa	4 128 463	4 239 347

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	5 382 065	2 997 657
Stam	1 449 756	1 315 736
El	991 590	991 588
Fasad	509 994	174 949
Fönster	324 811	181 221
Yttertak	209 015	90 312
Ventilation	247 897	247 897
Inre UH	1 098 381	611 765
Garage	114 542	108 161
Rest	874 453	874 455
	11 202 504	7 593 741

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Garage	559 620	559 620
	559 620	559 620

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 32 094 000. Värdeår 1960

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	24 800 000	6 000 000	30 800 000
Lokaler	756 000	538 000	1 294 000
	25 556 000	6 538 000	32 094 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	306 875	-
Redovisat värde vid årets slut	306 875	-

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	373 279	496 107
-Nyanskaffningar	-	145 922
-Avyttringar och utrangeringar	-	-268 750
	373 279	373 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-241 949	-496 107
-Avyttringar och utrangeringar	-	268 750
-Årets avskrivning enligt plan	-14 592	-14 592
	-256 541	-241 949
Redovisat värde vid årets slut	116 738	131 330 <i>mw</i>

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 697	9 145
Summa	2 697	9 145

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	11 352	11 343
Länsförsäkringar	58 582	56 865
Securitas	1 785	-
Karlskoga Energi o Miljö	-	38 270
Ränteintäkter	45 676	71 132
Summa	117 395	177 610

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2018-03-03--2019-03-02	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	0,80%	2018-03-03--2019-03-02	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	0,80%	2018-01-23--2019-01-22	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-03-14--2019-03-13	1 000 000	1 000 000
Summa			6 800 000	6 800 000

Den bundna placering som förlängdes januari 2019 har en ränta på 0,80 %.

Not 16 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	68	68
Företagskonto	491 685	-
Summa	491 753	68

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
Stadshypotek	1,55%	2019-02-11	2019-02-11	2 303 688	2 329 144
Stadshypotek	1,85%	2022-10-30	2022-10-30	669 135	688 715
Stadshypotek	1,67%	2021-09-30	2021-09-30	2 002 527	2 023 831
Stadshypotek	1,96%	2020-09-30	2020-09-30	801 308	821 724
Stadshypotek	1,55%	2019-03-13	2019-03-13	147 543	153 547
Delsumma				5 924 201	6 016 961
Avgår kortfristig del				-2 512 531	-93 000
Summa				3 411 670	5 923 961

Långfristiga lån exklusive kortfristig del

3 411 670

Kortfristig del exklusive amorteringar

2 419 771

Amorteringar nästa år

92 760

5 924 201 *mw*

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 040	372 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 460 401	5 551 961

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	9 597 000	9 597 000
Varav i eget förvar	-879 000	-879 000
Summa	8 718 000	8 718 000

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	26 518	5 867
Arbetsgivaravgift	23 586	4 959
Summa	50 104	10 826

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	965 232	1 002 740
Årets avsättning	206 901	201 900
Uttag under året	-134 283	-239 408
Belopp vid årets utgång	1 037 850	965 232

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 747	11 460
Upplupna räntor	14 075	14 619
Förskottsbetalda avgifter/hyror	337 772	219 816
Polygon	-	8 947
Bravida	1 525	-
Karlskoga Energi o Miljö, vatten	16 699	-
Summa	381 818	254 842 <i>mw</i>

Underskrifter

Karlskoga 2019- 04-01



Stig Edenvik



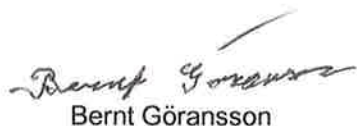
Andreas Eriksson



Iren Göransson



Annelie Ljusterås Palmgren



Bernt Göransson




Linda Wahlström



Andreas Hoffner

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019- 04-03



Eva Kjellström
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mårbacka i Karlskoga org.nr. 776400-0944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mårbacka 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. Revisorernas 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. *Wt*

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 Mårbacka 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 revisionsssed 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 3/17 2019



Heléne Majjgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Kjellström
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.