

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergslagsgårdarna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Martin Brask	Ledamot
Rauni Inkeri Karvinen	Ledamot
David Mattias Lagergren	Ledamot
Jorma Antero Soikkeli	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR Revision & Redovisning
------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Lars Åkesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vilången 2	1942	Karlskoga

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 880 m², varav 2 880 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya fjärrvärmväxlare	2014	
Renovering av balkongerna	2012	
Asfaltering gårdsplan	2004	
Bredband	2004	
Omläggning av tak	2002	
Rörstambyte		ca 15 år sedan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonåtgärder i 6:an och 8:an. 10:an och 12: an har mycket låga radonhalter.	2019	10:an och 12:an mycket låga radonhalter och behöver inte åtgärdas. 6:an och 8:an har radonhalter som behöver åtgärdas. SBC har tittat på problemet. SBC föreslår att nya ventilationsintag borras på baksidan om elementen i cirka 5 lägenheter i 6:an och 8:an, samt att andra mindre åtgärder genomförs. En entreprenör kommer att utföra detta under år 2019. Om radonmätningar i dessa lägenheter visar att radonproblematiken är åtgärdad i de lägenheterna så ska sedan samma sak göras med alla lägenheter. Skulle radonmätningarna i de lägenheterna visa på att dessa åtgärder inte är tillräckliga, så kommer det att behövas mer kostsamma åtgärder i alla lägenheter.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

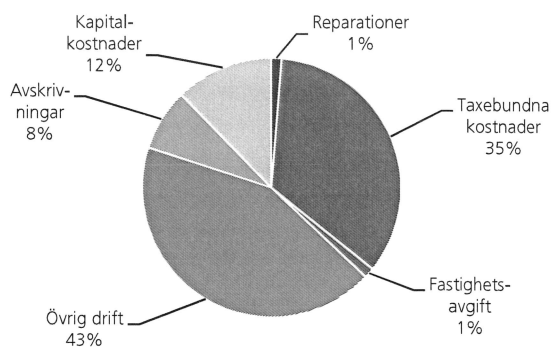
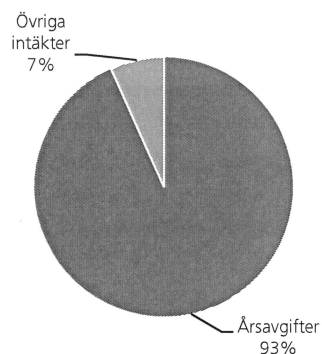
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Karlskoga Stadsnät AB (Karlskoga Energi och Miljö AB), www.karlskogaenergi.se 0586-750 100
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 143 954	2 042 832
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 744 627	2 614 217
Finansiella intäkter	61	113
Ökning av kortfristiga skulder	0	100 208
	2 744 688	2 714 539
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 971 162	2 058 943
Finansiella kostnader	301 163	336 550
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 656	0
Ökning av kortfristiga fordringar	12 743	700
Minskning av långfristiga skulder	217 224	217 224
Minskning av kortfristiga skulder	42 375	0
	2 590 322	2 613 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 298 320	2 143 954
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 366	101 122

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	911	885	885	885
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 240	3 318	3 395	3 473
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	181	182	182	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	76	64	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	117	124	133
Soliditet (%)	10	7	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	283	34	70	150
Nettoomsättning (tkr)	2 560	2 486	2 486	2 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 880 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	144 810	0	0	144 810
Upplåtelseavgifter	6 730	0	0	6 730
Fond för yttre underhåll	773 481	100 000	-110 000	783 481
S:a bundet eget kapital	925 021	100 000	-110 000	935 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-197 198	-100 000	143 572	-240 771
Årets resultat	283 294	283 294	-33 572	33 572
S:a fritt eget kapital	86 096	183 294	110 000	-207 198
S:a eget kapital	1 011 116	283 294	0	727 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	283 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	86 096

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	86 096
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 559 777	2 485 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 850	128 650
Summa rörelseintäkter		2 744 627	2 614 217
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 126 179	-1 267 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 061	-143 794
Personalkostnader	Not 6	-671 922	-648 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 070	-185 265
Summa rörelsekostnader		-2 160 232	-2 244 208
RÖRELSERESULTAT		584 396	370 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 163	-336 550
Summa finansiella poster		-301 102	-336 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		283 294	33 572
ÅRETS RESULTAT		283 294	33 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 096 982	8 268 641
Maskiner	Not 10	8 258	14 087
Inventarier	Not 11	81 213	47 139
Summa materiella anläggningstillgångar		8 186 453	8 329 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 189 953	8 333 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 610	5 812
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	533 669	584 358
Summa kortfristiga fordringar		537 278	590 170
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 793 780	1 573 780
Summa kassa och bank		1 793 780	1 573 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 331 058	2 163 950
SUMMA TILLGÅNGAR		10 521 011	10 497 316

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 540	151 540
Fond för yttre underhåll	Not 14	773 481	783 481
Summa bundet eget kapital		925 021	935 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-197 198	-240 771
Årets resultat		283 294	33 572
Summa fritt eget kapital		86 096	-207 198
SUMMA EGET KAPITAL		1 011 116	727 822
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 854 839	9 072 063
Summa långfristiga skulder		8 854 839	9 072 063
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	217 224	217 224
Leverantörsskulder		23 242	61 782
Skatteskulder		3 057	8 769
Övriga skulder		141 656	157 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	269 877	251 719
Summa kortfristiga skulder		655 056	697 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 521 011	10 497 316

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Fönster	67 år	67 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 551 875	2 477 544
Hyror lokaler	5 816	5 816
Hyror förråd	2 136	2 136
Öresutjämning	-50	71
	2 559 777	2 485 567

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	5 940	0
Övriga erhållna bidrag	165 812	118 300
Återbäring försäkringsbolag	7 372	0
Övriga intäkter	5 726	10 350
	184 850	128 650

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Bevakning	22 765	17 138
	Garage	8 300	7 400
	Serviceavtal	7 485	5 798
	Förbrukningsmateriel	5 740	7 600
	Störningsjour och larm	3 125	13 190
	Brandskydd	0	2 525
	Fordon	4 309	5 045
		51 724	58 696
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 188
	Lås	11 206	14 994
	VVS	3 832	13 902
	Ventilation	0	750
	Elinstallationer	16 750	3 532
		31 788	34 366
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	110 000
		0	110 000
	Taxebundna kostnader		
	El	74 157	72 697
	Värme	520 983	523 763
	Vatten	199 513	219 041
	Sophämtning/renhållning	55 344	60 219
		849 997	875 720
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 043	58 346
	Kabel-TV	99 347	97 716
		160 390	156 062
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 280	32 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 126 179	1 267 124

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 530	3 676
	Tele- och datakommunikation	2 303	2 593
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 550
	Hyresförluster	5 497	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 500	11 125
	Föreningskostnader	1 729	24 867
	Förvaltningsarvode	89 763	86 500
	Administration	6 477	6 184
	Korttidsinventarier	2 385	0
	Konsultarvode	43 322	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 300
		173 061	143 794

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Löner	320 260	308 190
	Sociala kostnader	145 034	143 509
	Uttagsskatt	112 185	106 326
	Övriga personalkostnader	4 443	0
		671 922	648 025
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	19 920	19 920
	Förbättringar	151 738	151 738
	Maskiner	5 829	5 829
	Inventarier	11 582	7 777
		189 070	185 265
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Egna lägenheter lokaler	10 000	10 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-10 000	-10 000
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 740 192	12 740 192
	Utgående anskaffningsvärde	12 740 192	12 740 192
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 471 551	-4 299 893
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 659	-171 659
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 643 210	-4 471 551
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 096 982	8 268 641
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	515 955	515 955
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	2 160 000	2 160 000
		10 760 000	10 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 760 000	10 760 000
		10 760 000	10 760 000

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 290	333 290
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	333 290	333 290
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-319 203	-313 374
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 829	-5 829
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-325 032	-319 203
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 258	14 087

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	320 278	320 278
	Nyanskaffningar	45 656	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	365 934	320 278
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-273 139	-265 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 582	-7 777
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-284 721	-273 138
	Redovisat restvärde vid årets slut	81 213	47 140

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	28 962	14 184
	Skattefordran	167	0
	Klientmedel hos SBC	504 540	570 174
		533 669	584 358

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	783 481	819 869
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 000	-136 388
	Vid årets slut	773 481	783 481

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,010 %	1 585 925	1 612 177	2020-06-30
	Handelsbanken	3,140 %	2 525 770	2 587 002	2026-01-30
	Handelsbanken	4,480 %	2 855 315	2 924 535	2020-01-30
	Handelsbanken	2,000 %	67 307	100 959	2099-12-31
	Handelsbanken	3,490 %	963 470	978 970	2019-06-01
	Handelsbanken	1,950 %	1 074 276	1 085 644	2019-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 072 063	9 289 287	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-217 224	-217 224	
			8 854 839	9 072 063	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 985 943 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 249 050	12 249 050

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	18 750	0
	Sociala avgifter	5 891	0
	Ränta	46 230	52 454
	Avgifter och hyror	182 256	199 265
	Elinstallationer	16 750	0
		269 877	251 719

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Radonåtgärderna, se beskrivningen under rubriken teknisk status.

Styrelsens underskrifter

KARLSKOGA den 24 / 5 2019



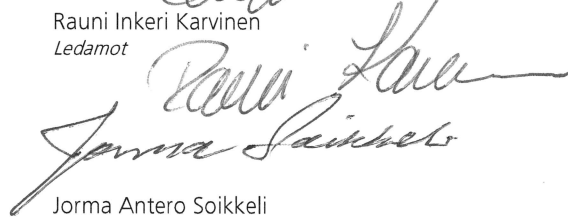
Lars Martin Brask
Ledamot



David Mattias Lagergren
Ledamot

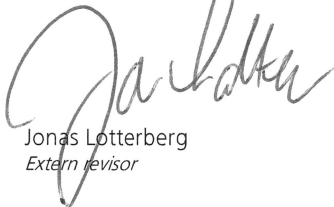


Rauni Inkeri Karvinen
Ledamot



Jorma Antero Soikkeli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga
Org.nr 776400-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga för räkenskapsåret 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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

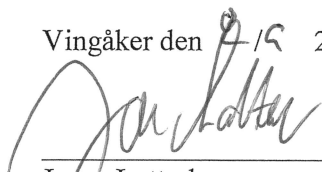
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Vingåker den 9/5 2019



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 551 000	2 551 875	2 477 500
Hyror lokaler	5 000	5 816	5 800
Hyror förråd	2 000	2 136	2 100
Öresutjämning	0	-50	0
Fakturerade kostnader	0	5 940	0
Övriga erhållna bidrag	0	165 812	142 000
Återbäring försäkringsbolag	0	7 372	0
Övriga intäkter	0	5 726	10 000
	2 558 000	2 744 627	2 637 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Bevakning	-18 000	-22 765	-14 000
Garage	-8 000	-8 300	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-7 485	-10 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-5 740	-10 000
Störningsjour och larm	-12 000	-3 125	-10 000
Brandskydd	-3 000	0	0
Fordon	-6 000	-4 309	-6 000
	-65 000	-51 724	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-40 000
Lås	0	-11 206	0
VVS	0	-3 832	0
Elinstallationer	0	-16 750	0
	-31 000	-31 788	-40 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-4 000
Ventilation	0	0	-300 000
Fönster	0	0	-11 000
	0	0	-315 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-74 157	-76 000
Värme	-546 000	-520 983	-520 000
Vatten	-220 000	-199 513	-234 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-55 344	-70 000
	-905 000	-849 997	-900 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-61 043	-57 000
Kabel-TV	-102 000	-99 347	-99 000
	-163 000	-160 390	-156 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 000	-32 280	-32 500
	-33 000	-32 280	-32 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 530	-6 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 303	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	-3 000
Hysesförluster	0	-5 497	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 500	-9 000
Föreningskostnader	-25 000	-1 729	-30 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-89 763	-90 000
Administration	-8 000	-6 477	-8 000
Korttidsinventarier	0	-2 385	0
Konsultarvode	0	-43 322	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 430	-6 500
	-150 000	-173 061	-160 500
Personalkostnader			
Lön - lokalvård	-309 000	-320 260	-318 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-129 000	-127 359	-128 000
Löneskatt	0	-3 259	-3 500
Uttagsskatt	0	-112 185	-105 000
FORA	-18 000	-14 416	-20 000
Övriga personalkostnader	0	-4 443	0
	-546 000	-671 922	-664 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-19 920	-17 700
Förbättringar	-152 000	-151 738	-154 000
Maskiner	-6 000	-5 829	-5 800
Inventarier	-8 000	-11 582	-7 800
	-186 000	-189 070	-185 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 079 000	-2 160 232	-2 508 800
RÖRELSERESULTAT	479 000	584 396	128 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	61	0
Låneräntor	-291 000	-300 929	-301 000
Övriga räntekostnader	0	-234	0
	-291 000	-301 102	-301 000
RESULTAT	188 000	283 294	-172 400