



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bergslagsgårdarna

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergslagsgårdarna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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
David Mattias Lagergren	Ledamot
Jorma Antero Soikkeli	Ledamot
Rauni Inkeri Karvinen	Suppleant
Lars Emil Mathias Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lars Åkesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-26.

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.

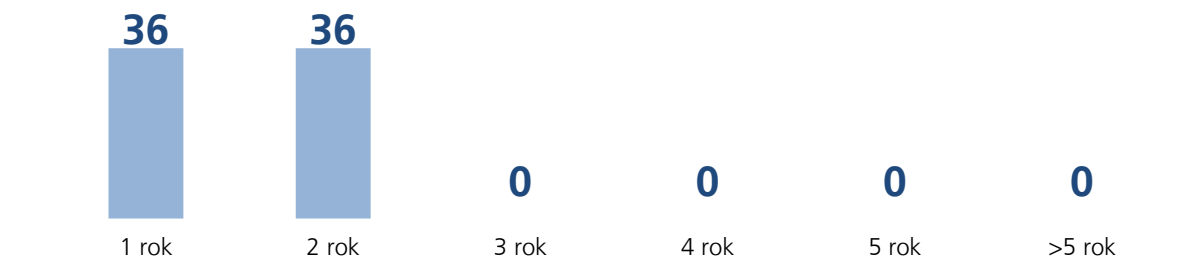
Värdeåret är 1962.

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 fjärrvärmeväxlare	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.	2018-2020	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 borrar på baksidan om elementen i cirka 5 lägenheter i 6:an och 8:an, samt att andra mindre åtgärder genomförs. 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.

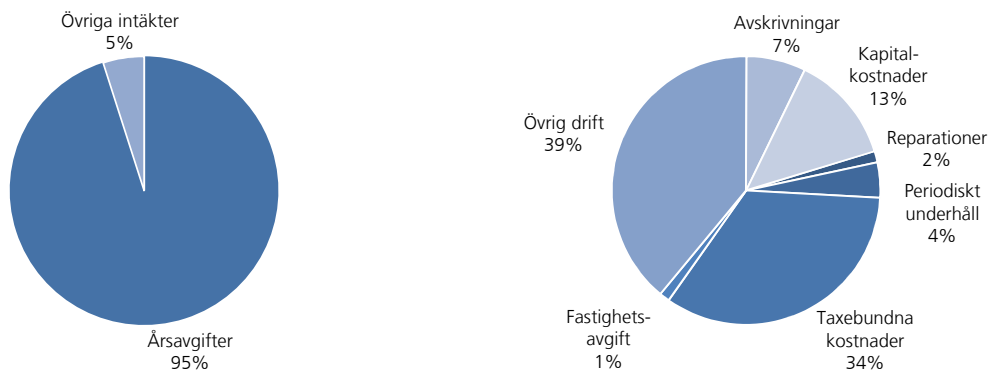
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Karlskoga Stadsnät AB (Karlskoga Energi och Miljö AB), www.karlskogaenergi.se 0586-750 100
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 042 832	2 254 087
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 614 217	2 639 135
Finansiella intäkter	113	303
Minskning kortfristiga fordringar	0	63 793
Ökning av kortfristiga skulder	100 208	0
	2 714 538	2 703 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 058 943	2 026 904
Finansiella kostnader	336 550	357 611
Ökning av kortfristiga fordringar	700	0
Minskning av långfristiga skulder	217 224	217 224
Minskning av kortfristiga skulder	0	312 747
	2 613 417	2 914 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 143 954	2 042 832
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	101 122	-211 255

*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 1 315 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

SBC har utrett radonsituationen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 21 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st

Tillkommande medlemmar: 20 st

Avgående medlemmar: 20 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	885	885	885	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 318	3 395	3 473	3 550
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	182	182	174	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	76	64	44	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	124	133	142
Soliditet (%)	7	7	6	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	70	150	-160
Nettoomsättning (tkr)	2 486	2 486	2 486	2 368

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	783 481	100 000	-136 388	819 869
S:a bundet eget kapital	935 021	100 000	-136 388	971 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-240 771	-100 000	206 046	-346 817
Årets resultat	33 572	33 572	-69 658	69 658
S:a ansamlad förlust	-207 198	-66 428	136 388	-277 159
S:a eget kapital	727 822	33 572	0	694 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 572
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-140 770
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-207 198

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

110 000
-97 198

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 485 567	2 485 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 650	153 212
Summa rörelseintäkter		2 614 217	2 639 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 267 124	-1 242 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 794	-153 872
Personalkostnader	Not 6	-648 025	-630 978
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 265	-185 265
Summa rörelsekostnader		-2 244 208	-2 212 169
RÖRELSERESULTAT		370 009	426 966
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 550	-357 611
Summa finansiella poster		-336 437	-357 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 572	69 658
ÅRETS RESULTAT		33 572	69 658

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 268 641	8 440 299
Maskiner och inventarier	Not 9	61 226	74 833
Summa materiella anläggningstillgångar		8 329 867	8 515 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 333 367	8 518 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 812	5 497
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	584 358	702 851
Summa kortfristiga fordringar		590 170	708 348
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 573 780	1 353 780
Summa kassa och bank		1 573 780	1 353 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 163 950	2 062 128
SUMMA TILLGÅNGAR		10 497 316	10 580 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 540	151 540
Fond för yttre underhåll	Not 12	783 481	819 869
Summa bundet eget kapital		935 021	971 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-240 771	-346 817
Årets resultat		33 572	69 658
Summa fritt eget kapital		-207 198	-277 159
SUMMA EGET KAPITAL		727 822	694 250
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 072 063	9 289 287
Summa långfristiga skulder		9 072 063	9 289 287
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	217 224	217 224
Leverantörsskulder		61 782	17 390
Skatteskulder		8 769	5 712
Övriga skulder		157 937	117 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	251 719	239 786
Summa kortfristiga skulder		697 431	597 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 497 316	10 580 760

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Fönster	67 år	67 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	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

	2017	2016
Årsavgifter	2 477 544	2 477 544
Hyror lokaler	5 816	5 526
Hyror förråd	2 136	2 784
Öresutjämning	71	69
	2 485 567	2 485 923

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga erhållna bidrag	118 300	142 065
Övriga intäkter	10 350	11 147
	128 650	153 212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	0	12 874
	Bevakning	17 138	11 605
	Garage	7 400	5 000
	Serviceavtal	5 798	10 033
	Förbrukningsmateriel	7 600	2 809
	Störningsjour och larm	13 190	5 388
	Brandskydd	2 525	0
	Fordon	5 045	3 642
		58 696	51 351
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 188	1 762
	Lås	14 994	12 944
	VVS	13 902	8 149
	Ventilation	750	1 313
	Elinstallationer	3 532	0
	Huskropp utvändigt	0	10 000
	Tak	0	3 750
		34 366	37 918
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 388
	Entré/trapphus	110 000	0
	Ventilation	0	100 000
		110 000	136 388
	Taxebundna kostnader		
	El	72 697	66 133
	Värme	523 763	524 098
	Vatten	219 041	183 652
	Sophämtning/renhållning	60 219	57 422
		875 720	831 305
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 346	55 349
	Självrisk	0	1 500
	Kabel-TV	97 716	95 963
		156 062	152 812
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 280	32 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 267 124	1 242 054

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 676	6 920
	Tele- och datakommunikation	2 593	2 247
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	11 125	10 625
	Föreningskostnader	24 867	26 851
	Styrelseomkostnader	0	3 708
	Förvaltningsarvode	86 500	84 192
	Administration	6 184	7 404
	Konsultarvode	0	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 300
		143 794	153 872

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Löner	308 190	303 810
	Sociala kostnader	143 509	134 108
	Uttagsskatt	106 326	103 060
		648 025	630 978
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	19 920	19 920
	Förbättringar	151 738	151 738
	Maskiner	5 829	5 829
	Inventarier	7 777	7 777
		185 265	185 265
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 740 192	12 740 192
	Utgående anskaffningsvärde	12 740 192	12 740 192
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 299 893	-4 128 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 659	-171 659
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 471 551	-4 299 893
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 268 641	8 440 299
	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 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	653 568	653 568
	Utgående anskaffningsvärde	653 568	653 568
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-578 735	-565 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 606	-13 606
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-592 341	-578 735
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 227	74 833
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 184	13 799
	Klientmedel hos SBC	570 174	689 052
		584 358	702 851
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	819 869	719 869
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 388	0
	Vid årets slut	783 481	819 869

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,010 %	1 612 177	1 638 429	2020-06-30
Handelsbanken	4,340 %	2 587 002	2 648 234	2018-01-30
Handelsbanken	4,480 %	2 924 535	2 993 755	2020-01-30
Handelsbanken	2,000 %	100 959	134 611	Rörligt
Handelsbanken	3,490 %	978 970	994 470	2019-06-01
Handelsbanken	1,950 %	1 085 644	1 097 012	2019-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 289 287	9 506 511	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-217 224	-217 224	
		9 072 063	9 289 287	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 203 167 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 249 050	12 249 050

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	52 454	53 536
Avgifter och hyror	199 265	186 250
	251 719	239 786

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonproblematiken ska åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

KARLSKOGA den 9 / 5 2018



Lars Martin Brask
Ledamot

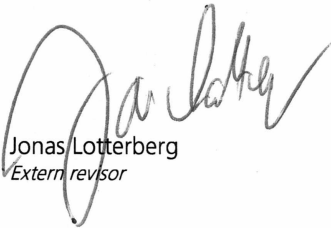


Jorma Antero Soikkeli
Ledamot



David Mattias Lagergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2018



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 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

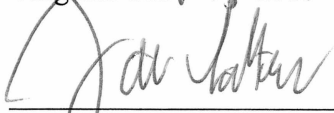
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen

Vingåker den 13/5 2018



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 477 500	2 477 544	2 477 500
Hyror lokaler	5 800	5 816	6 000
Hyror förråd	2 100	2 136	2 000
Öresutjämning	0	71	0
Övriga erhållna bidrag	142 000	118 300	142 000
Övriga intäkter	10 000	10 350	0
	2 637 400	2 614 218	2 627 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	0	0	-10 000
Bevakning	-14 000	-17 138	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Garage	-5 000	-7 400	-3 000
Serviceavtal	-10 000	-5 798	-2 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 600	-10 000
Störningsjour och larm	-10 000	-13 190	-10 000
Brandskydd	0	-2 525	0
Fordon	-6 000	-5 045	-8 000
	-55 000	-58 696	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-1 188	0
Lås	0	-14 994	0
VVS	0	-13 902	0
Ventilation	0	-750	0
Elinstallationer	0	-3 532	0
	-40 000	-34 366	-40 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	0	-80 000
Entré/trapphus	-4 000	-110 000	-45 000
Ventilation	-300 000	0	0
Fönster	-11 000	0	0
	-315 000	-110 000	-125 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-72 697	-71 000
Värme	-520 000	-523 763	-500 000
Vatten	-234 000	-219 041	-221 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-60 219	-59 000
	-900 000	-875 720	-851 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-58 346	-55 000
Kabel-TV	-99 000	-97 716	-97 500
	-156 000	-156 062	-152 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 500	-32 280	-32 000
	-32 500	-32 280	-32 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-3 676	-6 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 593	-3 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-2 550	-5 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-11 125	-11 000
Föreningskostnader	-30 000	-24 867	-25 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-86 500	-87 500
Administration	-8 000	-6 184	-10 000
Konsultarvode	-5 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 300	-6 500
	-160 500	-143 795	-164 000
Personalkostnader			
Lön - lokaltjänst	-318 000	-308 190	-310 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-128 000	-123 229	-120 000
Löneskatt	-3 500	-3 177	-3 000
Uttagsskatt	-105 000	-106 326	-105 000
FORA	-20 000	-17 103	-11 000
	-664 500	-648 025	-639 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-17 700	-19 920	-18 000
Förbättringar	-154 000	-151 738	-154 000
Maskiner	-5 800	-5 829	-6 000
Inventarier	-7 800	-7 777	-8 000
	-185 300	-185 265	-186 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 508 800	-2 244 209	-2 262 500
RÖRELSERESULTAT	128 600	370 009	365 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	110	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-301 000	-336 522	-336 000
Övriga räntekostnader	0	-28	0
	-301 000	-336 437	-336 000
RESULTAT	-172 400	33 572	29 000