

Årsredovisning för

HSB brf Centrum i Karlskoga

776400-0951

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Centrum 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 Roger Sjöborg. Samhall sköter den yttre och inre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 8, Kungsörnen 9, Korpen 1, Korpen 2, Kråkan 8, Kråkan 9 byggdes år 1941-42.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Hotellgatan 3 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B, Bergsmansgatan 10 A-B.

Föreningens 74 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	12	469,00
2 r o k	23	1 247,00
3 r o k	38	2 820,50
4 r o k	1	99,50
	74	4 636,00

Lokaler: 30 st
Garage: 4 st
P-platser: 57 st

Taxeringsvärdet är 30 434 tkr varav byggnadsvärdet är 22 488 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 under november 2018. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1980 - Fönsterbyten
1990 - Stamrenovering
1995 - Nya tak
2000 - Nya dräneringar
2005 - Balkonger
2013 - Nya tvättstugor
2013 - Bastu och gym-lokal
2015 - Dränering fastighet
2015 - Skorstenar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Bo Einarsson	ordförande
Ulf Hane	vice ordförande
Anna Bodin	sekreterare
Stefan Nilsson	ledamot
Johan Waern	ledamot
Hans Karlström	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Leif Andersson	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Ingen i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Einarsson, Ulf Hane, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Ann-Christine Carlsson, vald på stämman. Ingen revisorssuppleant utsedd, samt BoRevision.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Bo Einarsson och ersättare Ulf Hane.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Sjövall Waern. 

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 garageportar 4 stycken.
Optimering av (värme, vatten, el)
Installation av luftvärmepump till hyreslokaler (2 st)
Elrenovering av två hyreslokaler.
Byte av 4 st motorvärmare.
Byte av 6 st vattensäkringar.
Rensning av ventilationskanaler.
Dator, mediaanläggning för styrelsen.

Aktiviteter

Årsmöte.
Budgetkonferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes 2018-01-01 med 1 %.

Framtida underhåll

Byte av entrédörrar.
Fortlöpande värmeoptimering.

Budget för 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 118 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas höjas 2019-01-01 med 1 %. *fax*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 713	3 775	3 705	3 567	3 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	254	449	320	241	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	579	573	564	552	536
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	588	550	582	549	539
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 948	1 998	2 047	2 096	2 146
Likviditet i % *	134	136	91	56	49
Soliditet i % **	15	14	10	7	5

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga, inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	188 847	133 570	1 009 721	-182 421	449 474
Disposition enligt stämmobeslut				449 474	-449 474
Reservering till fond för YU enl.plan			121 000	-121 000	
Anspråktagande av fond för YU			-74 332	74 332	
Årets resultat					253 517
Belopp vid årets utgång	188 847	133 570	1 056 389	220 385	253 517

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	267 053
Årets resultat	253 517
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-121 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	74 332
Summa till stämmans förfogande	473 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	473 902
-------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	3 713 405	3 775 470
Övriga rörelseintäkter	3	11 059	685
		<u>3 724 464</u>	<u>3 776 155</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-2 725 641	-2 548 601
Periodiskt underhåll	5	-74 332	-112 500
Personalkostnader	6	-141 239	-145 243
Avskrivningar	7	-337 845	-313 844
Rörelseresultat		<u>445 407</u>	<u>655 967</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 444	2 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-196 334	-208 961
Resultat efter finansiella poster		<u>253 517</u>	<u>449 474</u>
Årets resultat		<u>253 517</u>	<u>449 474</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	253 517	449 474
Reservering till fond för yttre underhåll	-121 000	-107 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	74 332	112 500
Resultat efter fondförändring	206 849	454 974 <i>han</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 965 873	10 206 093
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	181 125	-
Inventarier	12	-	-
		<u>10 146 998</u>	<u>10 206 093</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 146 999</u>	<u>10 206 094</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		89 164	-
Swedbank underkonto		1 305 007	1 535 176
Övriga fordringar	13	101	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 393	59 039
		<u>1 456 665</u>	<u>1 594 457</u>
Kassa och bank	15	515 912	232
Summa omsättningstillgångar		<u>1 972 577</u>	<u>1 594 689</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 119 576</u>	<u>11 800 783</u> <i>live</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 847	188 847
Upplåtelseavgifter		133 570	133 570
Fond för yttre underhåll		1 056 389	1 009 721
		<u>1 378 806</u>	<u>1 332 138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		220 385	-182 421
Årets resultat		253 517	449 474
		<u>473 902</u>	<u>267 053</u>
Summa eget kapital		<u>1 852 708</u>	<u>1 599 191</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 831 692	9 032 983
		<u>3 831 692</u>	<u>9 032 983</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 201 459	229 000
Leverantörsskulder		192 510	302 930
Skatteskulder		13 472	38 662
Övriga skulder	17	47 002	46 124
Fond för inre underhåll	18	374 854	349 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	605 879	202 316
		<u>6 435 176</u>	<u>1 168 609</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 119 576</u>	<u>11 800 783</u>

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 0,98 %. Avskrivning på sophus sker enligt en rak 20-årig avskrivningsplan. Avskrivning på anpassning av restauranglokal sker enligt en rak 15-årig avskrivningsplan. Avskrivning på dränering samt inklädnad av skorstenar med plåt sker enligt en rak 45-årig avskrivningsplan. Avskrivning på nya garagedörrar sker enligt en rak 20-årig avskrivningsplan.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på Styrsystem värme (Bastech samt EcoGuard) 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 g
balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ärsavgifter bostäder	2 682 372	2 655 744
Hyror	1 134 824	1 138 392
Elavgifter	44 149	67 090
Summa	3 861 345	3 861 226
Avsättning till fond för inre underhåll	-69 698	-68 000
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-78 242	-17 756
Summa	3 713 405	3 775 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 272	-
Överlåtelseavgift	3 300	-
Övrigt	1 487	685
Summa	11 059	685

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	414 129	345 446
Reparationer och löpande underhåll	324 809	336 296
Uppvärmning	840 000	820 531
El	301 351	292 931
Vatten	234 173	242 396
Sophämtning	68 822	69 838
Övriga avgifter	96 369	91 319
Förvaltningskostnader	186 760	176 105
Kommunal fastighetsavgift	129 340	129 340
Övrigt	129 888	44 399
Summa	2 725 641	2 548 601

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 250 kr (9 032 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	74 332	112 500
Summa	74 332	112 500

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	43 060	46 800
Vicevärdsarvode	53 344	51 756
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 300	3 117
Löner och övriga ersättningar	17 450	11 000
Sociala kostnader	24 085	32 570
Summa	141 239	145 243

Inga anställda fanns under året.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	317 720	313 844
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 125	-
Summa	337 845	313 844

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	4 444	2 468
Summa	4 444	2 468

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader skulder	196 334	208 961
Summa	196 334	208 961

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 618 051	22 618 051
-Nyanskaffningar, byggnad	77 500	-
-Vid årets början, mark	90 300	90 300
	22 785 851	22 708 351
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 502 258	-12 188 414
-Årets avskrivning enligt plan	-317 720	-313 844
	-12 819 978	-12 502 258
Redovisat värde vid årets slut	9 965 873	10 206 093
Bokfört värde byggnader	9 875 573	10 115 793
Bokfört värde mark	90 300	90 300
Summa	9 965 873	10 206 093

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	8 972 336	4 155 326
Stam	2 386 490	1 562 209
EI	1 554 959	957 653
Fasad	915 544	424 013
Fönster	670 945	563 432
Yttertak	406 757	281 323
Ventilation	478 827	448 962
Garage	194 370	134 639
Inre UH	2 168 917	1 633 833
Rest	1 738 956	1 718 049
	19 488 101	11 879 439

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Sophus	462 500	417 725
Lokal anpassning restaurang	1 011 771	337 255
Dränering	1 048 179	116 460
Plåt skorstenar	607 500	65 224
Garageportar	77 500	3 875
	3 207 450	940 539

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 30 434 000. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	18 800 000	6 200 000	25 000 000
Lokaler	3 688 000	1 746 000	5 434 000
	22 488 000	7 946 000	30 434 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	201 250	-
	201 250	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-20 125	-
	-20 125	-
Redovisat värde vid årets slut	181 125	-

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 200	99 200
	99 200	99 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-99 200	-99 200
	-99 200	-99 200
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	101	242
Summa	101	242

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	11 586	11 095
Länsförsäkringar	49 388	47 944
Security Bevakning	1 419	-
Summa	62 393	59 039

Not 15 Kassa och bank

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Handkassa	697	232
Företagskonto	515 215	-
	515 912	232

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	1,99%	2020-01-30	2020-01-30	577 568	592 380
Stadshypotek	2,36%	2019-10-30	2019-10-30	1 307 390	1 346 710
Stadshypotek	1,95%	2019-03-04	2019-03-04	95 417	96 621
Stadshypotek	3,28%	2019-03-30	2019-03-30	952 500	962 500
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	955 000	965 000
Swedbank Hypotek	1,137%	2019-02-28	2019-02-28	1 538 500	1 538 500
Swedbank Hypotek	2,38%	2020-10-23	2020-10-23	1 180 676	1 232 008
Swedbank Hypotek	2,45%	2019-09-25	2019-09-25	1 180 676	1 232 008
Swedbank Hypotek	1,85%	2021-02-25	2021-02-25	1 245 424	1 296 256
				9 033 151	9 261 983
Avgår kortfristig del				-5 201 459	-229 000
Summa				3 831 692	9 032 983

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 831 692
Kortfristig del exklusive amorteringar	4 972 627
Amorteringar nästa år	228 832
	9 033 151

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	915 328	916 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	7 888 991	8 116 983

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.

Handwritten signature

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 750 850	12 750 850
Varav i eget förvar	-	-
	12 750 850	12 750 850

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	15 394	15 339
Arbetsgivaravgift	13 731	14 213
Mervärdesskatt	17 877	16 572
Summa	47 002	46 124

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	349 577	326 628
Årets avsättning	69 698	68 000
Uttag under året	-44 421	-45 051
Belopp vid årets utgång	374 854	349 577

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 247	9 021
Söderbergs Åkeri	12 715	11 194
Upplupna räntor	17 145	17 659
Förskottsbetalda avgifter/hyror	273 719	157 698
Förtroendevald revisor	3 117	3 117
Bravida	24 000	3 627
Karlskoga Energi & Miljö, fjärrvärme	265 936	-
Summa	605 879	202 316

Underskrifter

Karlskoga 2019-04-28



Bo Einarsson



Anna Bodin



Johan Waern



Ulf Hane

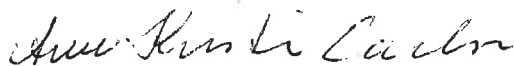


Stefan Nilsson

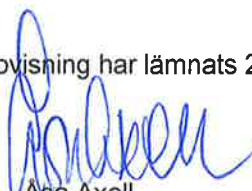


Hans Karlström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-02



Ann-Christine Carlsson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Karlskoga org.nr.

776400-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

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 Centrum 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

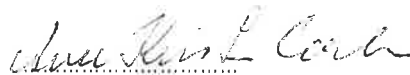
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2 / 4 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Christine Carlsson

Av föreningen vald
revisor