

Årsredovisning för

HSB brf Elefanten i Karlskoga

716411-6159

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elefanten 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. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Anneli Karlsson. Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Olssons Städ sköter om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-12.

Fastigheter

Föreningens fastighet Elefanten 3 byggdes år 1982 - 1983.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Västra Rävåsgatan 2, 4 A - B, Bregårdsgatan 33 A - B.

Föreningens 49 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	12	737
3 r o k	19	1 555
4 r o k	18	1 797
	49	4 089

P-platser: 16 st

I föreningen finns inga egna garage men tillgång till 32 st hyrda garage.

Taxeringsvärdet är 26 000 tkr varav byggnadsvärdet är 20 400 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-03.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - 2016 Förnyade planteringar
2010 - Ommålning fönster
2015 - Rengöring fasader
2017 - Ommålning och omplåtning fönster
2017 - Byte torktumlare och torkskåp
2017 - Byte tvillingpump i UC

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Inga Eriksson	ordförande fr o m 2018-11-15 (Roland Rapp ordförande 2018-01-01--2018-11-15)
Ulrica Wennberg	vice ordförande
Annelie Karlsson	sekreterare
Bengt Löfgren	ledamot
Mats Karlsson	ledamot
Leif Andersson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Stig Edenvik suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulrica Wennberg, Bengt Löfgren och Mats Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roland Rapp tom 2018-11-15, Inga Eriksson from 2018-11-15, Ulrica Wennberg, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Lola Seiver samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Roland Rapp med Ulrica Wennberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Silva Rapp, sammankallande, och Christer Karlsson. (Silva Rapp avgick 2018-11-01) *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

Byte ventilationsaggregat i höghuset

Aktiviteter

Grillfest 2018-07-13

Deltog vid budgetkonferens 2018-11-06

Adventskaffe 2018-12-12

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2018-01-01 med 1%.

Framtida underhåll

2019 - Byte ventilationsaggregat i låghusen

2020 - Byte tvättmaskiner

2020 - Omasfaltering

2020 - OVK besiktning

2020 - Byte värmeväxlare

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 123 tkr.

Årsavgifterna höjs 2019-01-01 med 1%.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 269	3 241	3 222	3 195	3 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	71	-101	220	359
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	785	777	769	762	762
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	452	409	435	410	410
Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad	3 391	3 465	3 539	3 612	3 685
Likviditet i % *	185	262	258	278	264
Soliditet i % **	27	27	26	27	25

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 010	3 882 773	747 874	70 510
Disposition enligt stämmobeslut			70 510	-70 510
Reservering till fond för YU enl.plan		122 000	-122 000	
lanspråktagande av fond för YU		-150 991	150 991	
Årets resultat				299 710
Belopp vid årets utgång	1 022 010	3 853 782	847 375	299 710

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	818 384
Årets resultat	299 710
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-122 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	150 991
Summa till stämmans förfogande	1 147 085

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 147 085
-------------------------	-----------

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	3 268 540	3 241 206
Övriga rörelseintäkter	3	339 323	246 060
		3 607 863	3 487 266
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 847 659	-1 671 223
Underhåll	5	-150 991	-337 317
Personalkostnader	6	-748 364	-762 368
Avskrivningar	7	-294 551	-350 473
Rörelseresultat		566 299	365 886
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 890	33 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-297 479	-329 023
Resultat efter finansiella poster		299 710	70 510
Årets resultat		299 710	70 510

Tilläggsupplysning

Årets resultat	299 710	70 510
Reservering till fond för yttre underhåll	-122 000	-307 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	150 991	337 317
Resultat efter fondförändring	328 701	100 827 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	16 579 906	16 874 457
Pågående nyanläggningar	11	874 796	-
Inventarier	12	-	-
		<u>17 454 702</u>	<u>16 874 457</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 454 703</u>	<u>16 874 458</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	74 548
Swedbank underkonto		596 743	1 122 883
Övriga fordringar	13	97	32 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	314 993	163 873
		<u>912 933</u>	<u>1 393 626</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	720 897	-
Summa omsättningstillgångar		<u>4 633 830</u>	<u>4 393 626</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 088 533</u>	<u>21 268 084</u> <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 022 010	1 022 010
Fond för yttre underhåll		3 853 782	3 882 773
		<u>4 875 792</u>	<u>4 904 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		847 375	747 874
Årets resultat		299 710	70 510
		<u>1 147 085</u>	<u>818 384</u>
Summa eget kapital		<u>6 022 877</u>	<u>5 723 167</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	11 248 253	13 867 539
		<u>11 248 253</u>	<u>13 867 539</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 619 486	301 000
Leverantörsskulder		871 364	177 630
Aktuell skatteskuld		2 609	2 340
Övriga skulder	18	168 106	186 730
Fond för inre underhåll	19	687 089	650 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	468 749	359 436
		<u>4 817 403</u>	<u>1 677 378</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 088 533</u>	<u>21 268 084</u> _h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 208 224	3 176 472
Hyrer	144 420	144 420
Elavgifter	43 934	39 383
Summa	3 396 578	3 360 275
Avsättning till fond för inre underhåll	-116 499	-113 699
Hyresbortfall p-platser	-11 539	-5 370
Summa	3 268 540	3 241 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utförda tjänster fastighetsskötsel	332 831	243 461
Återbäring Länsförsäkringar	4 275	-
Överlåtelseavgifter	2 200	-
Övriga intäkter	17	2 599
Summa	339 323	246 060

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	154 754	111 618
Kostnader för utförda tjänster	39 073	26 811
Reparationer och löpande underhåll	258 317	177 630
Uppvärmning	458 376	457 181
El	308 545	251 220
Vatten	91 982	94 062
Sophämtning	38 822	38 821
Övriga avgifter	138 603	134 086
Förvaltningskostnader	113 384	123 583
Kommunal fastighetsavgift	65 513	64 435
Övrigt	180 290	191 776
Summa	1 847 659	1 671 223

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 097 kr (13 860 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	150 991	337 317
Summa	150 991	337 317 <i>mw</i>

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	26 715	25 840
Vicevärdsarvode	52 668	50 400
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 285	1 230
Löner och övriga ersättningar	408 812	418 830
Sociala kostnader	169 459	166 776
Uttagsskatt	89 425	99 292
Summa	748 364	762 368

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	1,0	1,0
Totalt	1,0	1,0

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Fastigo	9 287	8 189
Summa	9 287	8 189

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	294 551	344 973
Inventarier	-	5 500
Summa	294 551	350 473

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	30 890	33 633
Ränteintäkter, skattekonto	-	14
Summa	30 890	33 647

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	297 479	329 023
Summa	297 479	329 023 <i>mw</i>

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	18 778 643	18 778 643
-Vid årets början, markanläggningar	21 750	21 750
-Vid årets början, mark	2 981 000	2 981 000
	21 781 393	21 781 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 906 936	-4 561 963
-Årets avskrivning enligt plan	-294 551	-344 973
	-5 201 487	-4 906 936
Redovisat värde vid årets slut	16 579 906	16 874 457
Bokfört värde byggnader	13 598 906	13 893 457
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Bokfört värde mark	2 981 000	2 981 000
Summa	16 579 906	16 874 457

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack avskr
Stomme, grund	10 287 809	1 640 378
Stammar, värme	2 013 586	803 448
El	1 207 490	642 760
Fasad	1 049 776	167 387
Fönster	376 927	301 292
Yttertak	269 235	178 473
Ventilation	295 345	214 670
Transport (hiss)	425 894	143 529
Inre UH	2 099 553	334 772
Rest	753 028	753 028
	18 778 643	5 179 737

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Markanläggning	21 750	21 750
	21 750	21 750

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 26 000 000 kr. Värdeår 1983.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	20 400 000	5 600 000	26 000 000
	20 400 000	5 600 000	26 000 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	874 796	-
Redovisat värde vid årets slut	874 796	-

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	889 797	889 797
	889 797	889 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-889 797	-884 297
-Årets avskrivning enligt plan	-	-5 500
	-889 797	-889 797
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	97	32 322
Summa	97	32 322

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	26 717	26 482
Länsförsäkringar	33 664	32 672
Telenor	550	-
Luleå Energi	84 081	-
T. Henriksens Fastighets AB	30 660	29 820
Merförbrukning el	41 300	39 248
Intäkter för utförda tjänster	81 705	10 956
Ränteintäkter	16 316	24 695
Summa	314 993	163 873

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80%	2018-04-28--2019-04-27	200 000	200 000
Bunden placering	0,80 %	2018-03-09--2019-03-08	900 000	900 000
Bunden placering	0,80 %	2018-09-09--2019-09-08	900 000	900 000
Bunden placering	0,80%	2018-02-09--2019-02-08	1 000 000	1 000 000
Summa			3 000 000	3 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	720 897	-
Summa	720 897	-

Under 2018 så har betalningsrutinen ändrats. Detta innebär att bostadsrättsföreningen nu har två bankkonton. 

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2,36%	2019-10-30	2019-10-30	1 403 186	1 420 186
Stadshypotek	1,45%	2019-03-04	2019-03-04	942 500	952 500
Stadshypotek	1,70%	2021-07-30	2021-07-30	1 324 863	1 361 055
Swedbank Hyp	2,05%	2020-04-24	2020-04-24	1 704 375	1 754 875
Swedbank Hyp	1,842%	2022-04-25	2022-04-25	1 704 375	1 754 875
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	1 580 000	1 660 000
Stadshypotek	2,02%	2022-03-01	2022-03-01	1 917 454	1 937 798
Stadshypotek	2,63%	2023-10-30	2023-10-30	1 432 000	1 449 000
Stadshypotek	1,93%	2020-06-01	2020-06-01	1 858 986	1 878 250
				13 867 739	14 168 539
Avgår kortfristig del				-2 619 486	-301 000
Summa				11 248 253	13 867 539

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	11 248 253
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 318 686
Amorteringar nästa år	300 800
	13 867 739

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 203 200	1 203 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	12 364 000	12 664 000

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	20 530 000	20 530 000
Varav i eget förvar	-	-
	20 530 000	20 530 000

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	8 742	12 908
Arbetsgivaravgift	10 245	13 839
Mervärdesskatt	59 694	60 691
Uttagsskatt	89 425	99 292
Summa	168 106	186 730

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	650 242	577 783
Årets avsättning	116 499	113 699
Uttag under året	-79 652	-41 240
Belopp vid årets utgång	687 089	650 242 <i>h/w</i>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 206	13 859
HSB Karlskoga-Degerfors	-	3 850
Ankis Ståd	-	6 000
Upplupna räntor	33 663	36 936
Löneskatt	4 350	4 213
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	108 400	126 600
Förskottsbetalda avgifter/hyror	308 130	167 978
Summa	468 749	359 436

Underskrifter

Karlskoga 2019-04-23


Inga Eriksson


Bengt Löfgren


Annelie Karlsson


Ulrica Wennberg


Mats Karlsson


Leif Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-29
Och avviker från standardutformningen


Lola Seiver
Av föreningen vald revisor


Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Elefanten i Karlskoga org.nr. 716411-6159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elefanten 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Elefanten 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra att omfattningen av föreningens externa verksamhet avseende fastighetsskötseln innebär en överträdelse av ändamålsparagrafen i föreningens stadgar

Karlskoga den 29/4 2019



Heléne Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lola Seiver

Av föreningen vald
revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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.