

Årsredovisning för

HSB brf Fröding i Karlskoga

716411-6209

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 Fröding 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 Björn Elfström. Alliance Plus sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 7 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Gärdesgatan 1 B-C.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	243,00
3 r o k	12	825,00
	18	1 068,00

Garage: 15 st

P-platser: 3 st

Taxeringsvärdet är 6 916 tkr varav byggnadsvärdet är 5 205 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 2018-09-08.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - Stamrening.

2015 - Byte värmepump och cirkulationspump.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Andersson	ordförande
Britt Blom	vice ordförande
Helene Elfström	sekreterare
Malin Sandberg	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Anna-Karin Westman suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Britt Blom samt Conny Andersson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Andersson, Helene Elfström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Roger Jacobsson, suppleant Kjell Molin, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Conny Andersson, ersättare Helene Elfström.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Elfström, sammankallande, och Lars-Göran Sjögren. *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 av expansionskärl.
Takomläggning, kallaggarage.

Framtida underhåll

Inget planerat.

Aktiviteter

Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna samt hyror för garage samt biluppställningsplatser höjdes med 2% under 2018.

Budget för nästa år

I budget finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 39 tkr.
Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifterna höjs 2019-01-01 med 1,5%.

Ekonomisk översikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	720	708	699	693	682
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	25	-32	-129	40
Balansomslutning, tkr	3 901	3 829	3 831	3 915	4 026
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	653	640	631	624	615
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	423	468	464	429	383
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 935	2 971	3 008	3 045	3 081
Likviditet i % *	233	240	231	228	284
Soliditet i % **	11	9	8	9	12

* 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. jw/

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	267 000	12 578	38 000	-12 848	24 529
Disposition enligt stämmobeslut				24 529	-24 529
Reservering till fond för YU enl.plan			38 000	-38 000	
lanspråktagande av fond för YU					
Årets resultat					92 132
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	76 000	-26 319	92 132

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	11 681
Årets resultat	92 132
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-38 000
Summa till stämmans förfogande	65 813
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	65 813

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	719 563	707 662
Övriga rörelseintäkter	3	1 237	9
		<u>720 800</u>	<u>707 671</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-452 165	-499 522
Personalkostnader	5	-48 764	-47 316
Avskrivningar	6	-69 127	-64 972
Rörelseresultat		<u>150 743</u>	<u>95 861</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 670	3 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-62 281	-74 976
Resultat efter finansiella poster		<u>92 132</u>	<u>24 529</u>
Årets resultat		<u>92 132</u>	<u>24 529</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	92 132	24 529
Reservering till fond för yttre underhåll	-38 000	-38 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	<u>54 132</u>	<u>-13 471</u> <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 005 650	2 950 116
Inventarier	10	-	-
		<u>3 005 650</u>	<u>2 950 116</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 005 651</u>	<u>2 950 117</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		550 471	660 664
Övriga fordringar	11	91	1 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 649	16 655
		<u>565 211</u>	<u>679 153</u>
Kortfristiga placeringar	13	200 000	200 000
Kassa och bank	14	129 988	-
Summa omsättningstillgångar		<u>895 199</u>	<u>879 153</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 900 850</u>	<u>3 829 270</u> <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		76 000	38 000
		<u>355 578</u>	<u>317 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 319	-12 847
Årets resultat		92 132	24 529
		<u>65 813</u>	<u>11 682</u>
Summa eget kapital		<u>421 391</u>	<u>329 260</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 037 231	3 134 073
		<u>3 037 231</u>	<u>3 134 073</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	96 842	39 176
Leverantörsskulder		39 764	61 199
Skatteskulder		2 509	7 173
Övriga skulder	16	5 605	2 613
Fond för inre underhåll	17	214 115	199 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	83 393	56 401
		<u>442 228</u>	<u>365 937</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 900 850</u>	<u>3 829 270</u> <i>hw</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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 från 2014 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 1,51 %.

Avskrivning på sophusen sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. ^{pw/}

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	697 536	683 856
Hyror	56 627	58 986
Summa	754 163	742 842
Avsättning till fond för inre underhåll	-34 600	-33 800
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-1 380
Summa	719 563	707 662

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt	1 237	9
Summa	1 237	9

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 1 233 kr.

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	76 286	94 690
Reparationer och löpande underhåll	46 789	42 225
Uppvärmning	110 002	139 825
El	58 495	63 760
Vatten	26 419	29 660
Sophämtning	11 237	11 238
Övriga avgifter	25 483	25 320
Förvaltningskostnader	55 295	58 148
Kommunal fastighetsavgift	23 884	23 884
Övrigt	18 275	10 772
Summa	452 165	499 522

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 020 kr (7 826 kr).

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	9 026	8 989
Vicevärdsarvode	27 636	26 572
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 328	1 322
Övriga ersättningar	200	200
Sociala kostnader	10 574	10 233
Summa	48 764	47 316

Inga anställda finns.

Not 6 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	69 127	64 972
Summa	69 127	64 972

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	3 670	3 642
Ränteintäkter, skattekonto	-	2
Summa	3 670	3 644

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	62 281	74 976
Summa	62 281	74 976 h✓

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 454 730	4 454 730
-Nyanskaffningar, byggnad	124 661	-
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	<u>4 917 291</u>	<u>4 792 630</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 842 514	-1 777 542
-Årets avskrivning enligt plan	-69 127	-64 972
	<u>-1 911 641</u>	<u>-1 842 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 005 650	2 950 116
Bokfört värde byggnader	2 667 750	2 612 216
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	3 005 650	2 950 116

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	2 178 297	922 641
Stammar, värme	571 888	125 507
EI	312 943	312 945
Fasad	222 275	94 149
Fönster	139 711	44 484
Yttertak	87 293	49 817
Ventilation	80 565	80 566
Inre UH	444 550	188 293
Garage	45 717	20 916
Rest	342 297	50 654
	<u>4 425 536</u>	<u>1 889 972</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack.avskr
Sophus	29 194	17 514
Garagetak	124 661	4 155
	<u>153 855</u>	<u>21 669</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 6 916 000 (kr 6 916 000). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	5 000 000	1 468 000	6 468 000
Lokaler	205 000	243 000	448 000
	<u>5 205 000</u>	<u>1 711 000</u>	<u>6 916 000</u> <i>hm</i>

Not 10 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 310	35 310
	35 310	35 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 310	-35 310
	-35 310	-35 310
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	91	1 834
Summa	91	1 834

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	4 100	4 014
Dubbelbetald faktura Ljungs EI	-	604
Länsförsäkringar	8 738	9 426
Ränteintäkter	1 436	2 236
HSB Brf Gasellen	375	375
Summa	14 649	16 655

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,25%	2017-02-09--2018-02-08		200 000
Bunden placering	0,80%	2018-02-09--2019-02-08	200 000	
Summa			200 000	200 000

Not 14 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	129 988	-
Summa	129 988	-

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,85%	2020-10-30	2020-10-30	506 152	512 180
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	916 800	-
Stadshypotek	1,95%	2021-09-30	2021-09-30	324 535	327 995
Stadshypotek	2,07%	2019-02-09	2019-02-09	63 290	-
Stadshypotek	2,07%	2018-02-09	2018-02-09	-	68 914
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	408 296	412 760
Stadshypotek	2,69%	2018-06-01	2018-06-01	-	926 400
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	915 000	925 000
				3 134 073	3 173 249
Avgår kortfristig del				-96 842	-39 176
Summa				3 037 231	3 134 073

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 037 231
Kortfristig del exklusive amorteringar	-
Amorteringar nästa år	96 842
	3 134 073

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	156 704	156 704
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 938 193	2 977 369

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	3 684 500	3 684 500
	3 684 500	3 684 500

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	759	732
Sociala kostnader personal	796	768
Mervärdesskatt	4 050	1 113
Summa	5 605	2 613

Not 17 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	199 375	187 163
Årets avsättning	34 600	33 800
Uttag under året	-19 860	-21 588
Belopp vid årets utgång	214 115	199 375

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 018	7 823
Bravida	1 893	-
Luleå Energi	2 312	-
Upplupna räntor	5 784	6 370
Förskottsbetalda avgifter/hyror	65 386	37 829
HSB brf Elefanten	-	4 379
Summa	83 393	56 401

Underskrifter

Karlskoga 2019- 02-25


Conny Andersson


Britt Blom


Helene Elfström


Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019- 02-27


Roger Jacobsson
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
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 Fröding i Karlskoga org.nr.

716411-6209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Fröding 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. Revisor 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 27/12 2019


Helene Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Roger Jacobsson

Av föreningen vald
revisor

Till Revisorn i HSB Brf Fröding i Karlskoga

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding i Karlskoga för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefria bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Karlskoga den 27 / 2 2019

HSB Brf Fröding i Karlskoga



Styrelsens ordförande