

Årsredovisning för

HSB brf Gullvivan i Karlskoga

716411-5649

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-15
15

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Karlskoga 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 Göran Andersson. Städning har sköts av Allians Plus AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gullvivan 1 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skrantabacken 1 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	371,00
3 r o k	8	557,00
4 r o k	8	643,00
	24	1 571,00

Garage: 22 st

P-platser: 9 st

Taxeringsvärdet är 6 416 tkr varav byggnadsvärdet är 5 122 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2018.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005, Stamrenovering.

2010-2011, Nya balkonger.

2011, Garage.

2015, Isolering vindsutrymme.

2017, Asfalt.

2018, Målning grund.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Anette Callenvik	ordförande
Ingegerd Bennysson	vice ordförande
Leif Selander	sekreterare
Lars-Åke Tavander	ledamot
Anna-Karin Westman	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Kjell Bodin	suppleant
Malin Sandberg	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anette Callenvik, Lars-Åke Tavander samt Kjell Bodin.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Callenvik eller Göran Andersson i förening med endera av Malin Sandberg eller Johan Røjare.

Revisor

Revisor har varit Berne Siik och suppleant Petri Tarakkamäki samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anette Callenvik, ersättare Göran Andersson.

Valberedning

Valberedningen har varit Peter Bennysson, sammankallande, samt Klaus Faeser. \w/

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

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året.

Framtida underhåll

Skorstenar.
Termostater.
Lekredskap.

Aktiviteter

Julfest.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, garage samt parkeringar höjdes med 2% 2018.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 109 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter, hyror, garage samt parkeringar beräknas höjas med 2% 2019-01-01.

Ekonomisk översikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 199	1 170	1 154	1 166	1 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	-378	144	85	252
Balansomslutning, tkr	7 135	6 909	7 431	7 170	7 196
Avgifts & hyresbortfall, %	0,8	1	0,7	0,5	0,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	698	684	666	650	637
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	385	378	372	348	348
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 770	2 843	2 915	2 988	3 061
Likviditet i % *	717	675	735	611	585
Soliditet i % **	36	33	36	32	31

* 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 $\frac{1}{2}$ likviditeten.

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	475 000	220 400	234 765	1 741 264	-377 897
Disposition enligt stämmobeslut				-377 897	377 897
Reservering till fond för YU enl.plan			92 000	-92 000	
Anspråktagande av fond för YU					
Årets resultat					304 982
Belopp vid årets utgång	475 000	220 400	326 765	1 271 367	304 982

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 363 367
Årets resultat	304 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-92 000
Summa	1 576 349

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 576 349
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	1 198 975	1 169 901
Övriga rörelseintäkter	3	2 782	1 115
		<u>1 201 757</u>	<u>1 171 016</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-605 321	-594 162
Underhåll	5	-	-651 956
Personalkostnader	6	-70 485	-68 715
Avskrivningar	7	-142 330	-142 328
Rörelseresultat		<u>383 621</u>	<u>-286 145</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 013	10 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-88 652	-102 556
Resultat efter finansiella poster		<u>304 982</u>	<u>-377 897</u>
Årets resultat		<u>304 982</u>	<u>-377 897</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	304 982	-377 897
Reservering till fond för yttre underhåll	-92 000	-91 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-	651 956
Resultat efter fondförändring	212 982	183 059 <i>hm</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 983 108	5 121 058
Inventarier	11	4 376	8 756
		<u>4 987 484</u>	<u>5 129 814</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 987 485</u>	<u>5 129 815</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		1 110 763	953 480
Övriga fordringar	12	258	1 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 262	23 772
		<u>1 133 283</u>	<u>978 955</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	800 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	214 422	-
Summa omsättningstillgångar		<u>2 147 705</u>	<u>1 778 955</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 135 190</u>	<u>6 908 770</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 000	475 000
Upplåtelseavgifter		220 400	220 400
Fond för yttre underhåll		326 765	234 765
		<u>1 022 165</u>	<u>930 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 271 367	1 741 264
Årets resultat		304 982	-377 897
		<u>1 576 349</u>	<u>1 363 367</u>
Summa eget kapital		<u>2 598 514</u>	<u>2 293 532</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 606 842	4 351 496
		<u>3 606 842</u>	<u>4 351 496</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	744 654	114 356
Leverantörsskulder		66 684	72 397
Aktuella skatteskulder		1 266	4 632
Övriga skulder	17	2 480	1 923
Fond för inre underhåll	18	7 754	10 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	106 996	60 174
		<u>929 834</u>	<u>263 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 135 190</u>	<u>6 908 770</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 nominellte 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 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 1,28%.

Avskrivning på garage sker enligt en 30-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, 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	1 096 836	1 075 320
Hyror	112 269	106 485
Summa	1 209 105	1 181 805
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-10 130	-11 904
Summa	1 198 975	1 169 901

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt	2 782	1 115
Summa	2 782	1 115

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 1 673 kr.

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	68 009	64 005
Reparationer och löpande underhåll	52 301	39 825
Uppvärmning	199 079	194 982
El	92 342	88 444
Vatten	40 137	43 614
Sophämtning	14 813	13 819
Övriga avgifter	34 143	33 562
Förvaltningskostnader	67 343	63 422
Kommunal fastighetsavgift	22 349	22 349
Övrigt	14 805	30 140
Summa	605 321	594 162

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 136 kr (8 906 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	651 956
Summa	-	651 956

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	5 125	4 929
Vicevärdsarvode	51 780	49 488
Övriga ersättningar	3 244	3 220
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	496	477
Sociala kostnader	9 840	10 601
Summa	70 485	68 715

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	137 950	137 950
Inventarier	4 380	4 378
Summa	142 330	142 328

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	10 013	10 803
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
Summa	10 013	10 804

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	88 652	102 556
Summa	88 652	102 556

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 380 368	8 380 368
-Vid årets början, mark	417 550	417 550
	<u>8 797 918</u>	<u>8 797 918</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 676 860	-3 538 910
-Årets avskrivning enligt plan	-137 950	-137 950
	<u>-3 814 810</u>	<u>-3 676 860</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 983 108	5 121 058
Bokfört värde byggnader	4 565 558	4 703 508
Bokfört värde mark	417 550	417 550
Summa	4 983 108	5 121 058

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	3 396 827	1 617 469
Stammar, värme	838 708	231 454
EI	548 347	492 117
Fasad	346 615	165 050
Fönster	205 956	179 598
Yttertak	137 522	109 406
Ventilation	137 087	123 028
Inre UH	693 230	330 096
Rest	559 139	154 311
	<u>6 863 431</u>	<u>3 402 529</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	Faktiskt ack.avskr
Lekutrustning	10 585	10 585
Garage	1 506 352	401 696
	<u>1 516 937</u>	<u>412 281</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 6 416 000 (kr 6 416 000). Värdeår 1961.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	4 797 000	1 176 000	5 973 000
Lokaler	325 000	118 000	443 000
	<u>5 122 000</u>	<u>1 294 000</u>	<u>6 416 000</u>

Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 877	60 877
	60 877	60 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 121	-47 743
-Årets avskrivning enligt plan	-4 380	-4 378
	-56 501	-52 121
Redovisat värde vid årets slut	4 376	8 756

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	258	1 703
Summa	258	1 703

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	5 454	5 339
Länsförsäkringar	13 170	12 785
Ränteintäkter	3 638	5 648
Summa	22 262	23 772

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80 %	2018-02-07--2019-02-06	500 000	-
Rörlig placering	fn 0,65%	2018-12-24--2019-12-23	300 000	-
Bunden placering	1,25%	2017-02-08--2018-02-07	-	500 000
Rörlig placering	fn 0,80%	2017-12-25--2018-12-24	-	300 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	214 422	-
Utnyttjat kreditbelopp	214 422	-

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2,03 %	2023-12-01	2023-12-01	648 110	-
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	282 840	287 520
Stadshypotek	2,36%	2019-10-30	2019-10-30	365 286	376 274
Stadshypotek	2,00 %	2018-12-01	2018-12-01	-	655 078
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	641 760	-
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	1 189 500	1 202 500
Stadshypotek	2,69 %	2018-06-01	2018-06-01	-	648 480
Stadshypotek	2,02 %	2020-12-01	2020-12-01	912 000	948 000
Stadshypotek	1,75 %	2017-03-13	2017-03-13	-	-
Stadshypotek	1,75%	2018-03-13	2018-03-13	-	348 000
Stadshypotek	1,75%	2019-03-13	2019-03-13	312 000	-
				<u>4 351 496</u>	<u>4 465 852</u>
Avgår kortfristig del				-744 654	-114 356
Summa				3 606 842	4 351 496

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 606 842
Kortfristig del exklusive amorteringar	630 298
Amorteringar nästa år	114 356
	<u>4 351 496</u>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	457 424	457 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	3 779 716	3 894 072

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	<u>5 280 000</u>	<u>5 280 000</u>
	5 280 000	5 280 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	1 294	1 244
Sociala avgifter, personal	706	679
Mervärdesskatt	480	-
Summa	<u>2 480</u>	<u>1 923</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	10 260	10 628
Uttag under året	-2 506	-368
Belopp vid årets utgång	<u>7 754</u>	<u>10 260</u> <i>hw</i>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 128	8 905
Söderbergs åkeri	4 785	2 813
Upplupna räntor	5 440	5 886
Förskottsbetalda avgifter/hyror	87 643	42 570
Summa	106 996	60 174

Underskrifter

Karlskoga 2019- 03-25


Anette Callenvik


Ingegerd Bennysson


Leif Selander


Lars-Åke Tavander


Anna-Karin Westman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019- 03-29


Berne Siik
Av föreningen vald revisor


Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Karlskoga org.nr. 716411-5649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan 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. Revisorerans 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. *hw*

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 Gullvivan 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 29/3 2019



Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Berne Sliik

Av föreningen vald
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.