

Årsredovisning för

Brf KarlskogaSenioren

716453-1449

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för Bostadsrättsförening KarlskogaSenioren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

Under verksamhetsåret har Sunefalks städtjänst skött städningen. Yttre fastighetsskötsel har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Mästaren 12 byggdes år 1991-1993.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Skrågatan 4 och Skrågatan 6.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	28	1 931,00
3 r o k	25	2 168,00
4 r o k	4	466,00
	57	4 565,00

P-platser: 11 st

Garage: 24 st

Taxeringsvärdet är 36 761 000 kr varav byggnadsvärdet är 29 400 000 kr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kvartalsvis under året.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2015 - Nytt låssystem.

2017 - Fasadrenovering (slätputs och målning)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 (57) röstberättigade medlemmar. *lm*

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ulla Nilsson	ordförande
Birgitta Nilsson	sekreterare
Dan Hellqvist	ledamot
Robert Karlsson	ledamot
Bo Tillander	ledamot

Margareta Berg Eiderbrant	suppleant
---------------------------	-----------

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Ulla Nilsson och Bo Tillander samt suppleant Margareta Berg Eiderbrant.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulla Nilsson, Birgitta Nilsson, Dan Hellqvist Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Peter Sjöberg suppleant Dan Gunnarsson samt BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har varit Göran Nilsson - sammankallande och Sören Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har från och med 2019-01-01 en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har upprättats under hösten 2018.

Årets underhåll

Installation av automatiska dörröppnare entréer och glashus.
Fortsatt renovering av hussocklar.
Uppgradering back-up batteri portöppnare vid strömavbrott.
Ny tvättmaskin, Skrågatan 4.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Föreningsstämman hölls i maj månad. Informationsmöte med mat och dryck hölls i november. Medlemsbrev har distribuerats med information om styrelsens arbete etc. Trivselkommittén har arrangerat regelbundna träffar under året med underhållning och information av inbjudna gäster. 

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2019.

Budget för nästa år

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2020.

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 90 000 kr.

Ekonomisk översikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 078	4 073	4 077	4 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	512	299	691	492
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	846	846	846	846
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	370	351	295	254
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 993	7 164	7 226	7 432
Likviditet i % *	230	145	45	232
Soliditet i % **	30	28	28	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.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 230 998	1 703 051	5 915 767	298 697
Disposition enligt stämmobeslut			298 697	-298 697
Reservering till fond för YU enl beslut från styrelsen		97 000	-97 000	
lanspråktagande av fond för YU		-38 344	38 344	
Årets resultat				512 112
Belopp vid årets utgång	5 230 998	1 761 707	6 155 808	512 112

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 214 464
Årets resultat	512 112
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-97 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	38 344
Summa till stämmans förfogande	6 667 920

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 667 920
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. [hw/](#)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	4 078 017	4 073 148
Övriga rörelseintäkter	3	25 950	28 438
		<u>4 103 967</u>	<u>4 101 586</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 687 114	-1 604 043
Underhåll	5	-38 344	-
Personalkostnader	6	-59 517	-63 521
Avskrivningar	7	-886 063	-886 196
Rörelseresultat		<u>1 432 929</u>	<u>1 547 826</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-920 817	-1 249 129
Resultat efter finansiella poster		<u>512 112</u>	<u>298 697</u>
Resultat före skatt		<u>512 112</u>	<u>298 697</u>
Årets resultat		<u>512 112</u>	<u>298 697</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	512 112	298 697
Reservering till fond för yttre underhåll	-97 000	-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	38 344	-
Resultat efter fondförändring	453 456	98 697

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	44 241 760	45 127 823
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	-
		44 241 760	45 127 823
Summa anläggningstillgångar		44 241 760	45 127 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 100
Aktuell skattefordran		-	7 369
Övriga fordringar		32 343	17 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 780	87 923
		118 123	113 768
Kassa och bank		1 759 222	1 289 046
Summa omsättningstillgångar		1 877 345	1 402 814
SUMMA TILLGÅNGAR		46 119 105	46 530 637 <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 230 998	5 230 998
Fond för yttre underhåll		1 761 707	1 703 051
		<u>6 992 705</u>	<u>6 934 049</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 155 808	5 915 767
Årets resultat		512 112	298 697
		<u>6 667 920</u>	<u>6 214 464</u>
Summa eget kapital		<u>13 660 625</u>	<u>13 148 513</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 037 764	18 370 309
		<u>18 037 764</u>	<u>18 370 309</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 886 299	14 335 356
Leverantörsskulder		42 625	162 248
Skatteskulder		4 521	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	487 271	514 211
		<u>14 420 716</u>	<u>15 011 815</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 119 105</u>	<u>46 530 637</u> <i>m</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången 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 2018 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 1,57%.

Ingen avskrivning sker på marken.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt styrelsens beslut. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2018 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. Från 2019-01-01 sker reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter enligt underhållsplan.

Omklassificering

I årsredovisningen för 2018 har beloppet för underhållskostnader för 2017 flyttats och ingår nu i posten driftskostnader. Detta då föregående års underhållskostnader avser reparatioener och löpande underhåll. Från och med 2018-12-31 kommer endast genomfört planerat periodiskt underhåll presenteras under radern underhåll. 

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 860 436	3 860 436
Hyrer	113 400	117 000
Debiterade Elavgifter	113 181	107 712
Summa	4 087 017	4 085 148
Hyresbortfall garage	-2 700	-3 600
Hyresbortfall p-platser	-6 300	-8 400
Summa	4 078 017	4 073 148

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt	25 950	28 438
Summa	25 950	28 438

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (7 888 kr).

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snörenhållning	188 369	262 205
Reparationer och löpande underhåll	322 050	244 043
Uppvärmning	422 694	416 185
El	228 808	214 995
Vatten	92 528	93 306
Sophämtning	37 501	36 176
Övriga avgifter	148 427	125 965
Förvaltningskostnader	118 651	127 870
Kommunal fastighetsavgift	88 099	58 833
Övrigt	39 987	24 465
Summa	1 687 114	1 604 043

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Borevision AB med 11 594 kr (11 637 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	38 344	-
Summa	38 344	- <i>mw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	49 000	48 000
Löner och ersättningar	1 000	5 000
Sociala kostnader	9 517	10 521
Summa	59 517	63 521

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	886 063	886 196
Summa	886 063	886 196

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	920 817	1 249 094
Räntekostnader övrigt	-	35
Summa	920 817	1 249 129 <i>hw</i>

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	52 947 590	52 947 590
-Vid årets början, mark	2 986 299	2 986 299
-Vid årets början, markanläggning	2 615 000	2 615 000
	<u>58 548 889</u>	<u>58 548 889</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 421 066	-12 534 870
-Årets avskrivning enligt plan	-886 063	-886 196
	<u>-14 307 129</u>	<u>-13 421 066</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 241 760	45 127 823
Bokfört värde byggnader	40 055 656	40 889 554
Bokfört värde mark	2 986 299	2 986 299
Bokfört värde markanläggning	1 199 805	1 251 970
Summa	44 241 760	45 127 823

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 36 761 000 kr. Värdeår 1992.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	29 000 000	6 800 000	35 800 000
Lokaler	400 000	561 000	961 000
	<u>29 400 000</u>	<u>7 361 000</u>	<u>36 761 000</u>

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 107	122 107
	<u>122 107</u>	<u>122 107</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-122 107	-122 107
	<u>-122 107</u>	<u>-122 107</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	23 292	23 324
Securitas	3 101	2 978
Länsförsäkringar	59 387	55 123
HSB Karlskoga-Degerfors	-	6 498
Summa	85 780	87 923

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,80%	2020-12-01	2020-12-01	4 543 599	4 589 999
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	4 634 210	4 685 134
Stadshypotek	5,01%	2020-03-30	2020-03-30	9 192 500	9 277 500
Stadshypotek	3,23%	2019-03-30	2019-03-30	-	14 153 032
Stadshypotek	1,65%	2023-03-30	2023-03-30	4 517 918	-
Stadshypotek	1,65%	2021-03-30	2021-03-30	4 517 918	-
Stadshypotek	1,65%	2022-03-30	2022-03-30	4 517 918	-
Summa				31 924 063	32 705 665
Avgår kortfristig del				-13 886 299	-14 335 356
Summa				18 037 764	18 370 309
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				18 037 764	18 370 309
Kortfristig del exklusive amorteringar				13 604 699	14 053 752
Amorteringar nästa år				281 600	281 604
				31 924 063	32 705 665
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 126 400	1 126 416
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				30 516 063	31 297 645

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 593	11 637
Karlskoga energi & miljö	15 974	2 390
Karlstad energi	8 792	-
Upplupna räntor	123 006	171 259
Förskottsbetalda avgifter/hyror	327 906	328 925
Summa	487 271	514 211

Underskrifter

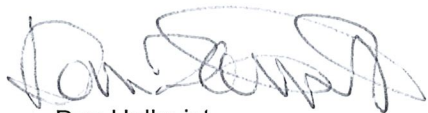
Karlskoga 2020-04-03



Ulla Nilsson



Birgitta Nilsson



Dan Hellqvist



Robert Karlsson



Bo Tillander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-06



Peter Sjöberg
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf KarlskogaSenioren, org.nr. 716453-1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf KarlskogaSenioren för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 från BoRevisions 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf KarlskogaSenioren för år 2019 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 från BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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.

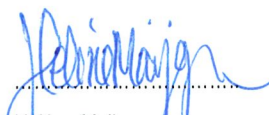
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

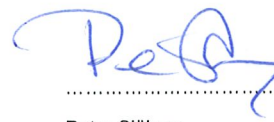
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 6 / 4 2020


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB


Peter Sjöberg
Förtroendevald 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.