Årsredovisning för

Brf KarlskogaSenioren

716453-1449

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

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för Bostadsrättsförening KarlskogaSenioren 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

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 2018-05-24.

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
5 r o k	4	466,00
	57	**4 565,00**

P-platser: 11 st
Garage: 24 st

Taxeringsvärdet är 31 200 000 kr varav byggnadsvärdet är 25 000 000 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.

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

Ingen i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

Revisor
Förtroendevald revisor har varit Peter Sjöberg suppleant Kerstin Lindh samt BoRevision AB

Valberedning
Valberedningen har varit Sören Nilsson samt Göran 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.

Från oc hmed 1 januari 2018 anses styrelsen vara behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innbär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Fritt eget kapital efter förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Fritt eget kapital efter förändring av underhållsfonden disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut. Under övergångsåret innebär förändringen att två års avsättning och uttag ur underhållsfonden bokförs, dels föreningsstämmans beslut avseende 2017 och dels styrelsens beslut avseende 2018. Detta framgår av Eget kapital nedan.

Årets underhåll
OVK - besiktning och rengöring ventilation.
Rengöring och polering av golv i trapphus och glashuset.
Lagning och uppsnyggning av socklar Skrågatan 4.

Framtida underhåll
Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Föreningsstämman hölls i maj månad och ett informationsmöte med mat och dryck hölls i december. Utöver detta arrangerade trivselkommitén sex träffar under året med underhållning och information av inbjudna gäster.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2018.

Budget för nästa år

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2019.

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 97 000 kr.

Ekonomisk översikt

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

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

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	5 230 998	1 303 051	5 624 637	691 131
Disposition enligt stämmobeslut		200 000	491 130	-691 131
Reservering till fond för YU enl beslut från styrelsen		200 000	-200 000	
Årets resultat				298 697
Belopp vid årets utgång	**5 230 998**	**1 703 051**	**5 915 767**	**298 697**

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 115 767
Årets resultat	298 697
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-200 000
Summa till stämmans förfogande	**6 214 464**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	**6 214 464**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Nettoomsättning	2	4 073 148	4 077 090
Övriga rörelseintäkter	3	28 438	23 410
		4 101 586	4 100 500
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 604 043	-1 348 101
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-63 521	-14 264
Avskrivningar	7	-886 196	-762 730
Rörelseresultat		1 547 826	1 975 405
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 249 129	-1 284 274
Resultat efter finansiella poster		298 697	691 131
Resultat före skatt		298 697	691 131
Årets resultat		298 697	691 131

Tilläggsupplysning

Årets resultat	298 697	691 131
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	**98 697**	**491 131**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	45 127 823	46 014 019
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*10*	-	-
		45 127 823	46 014 019
Summa anläggningstillgångar		45 127 823	46 014 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 100	-
Aktuell skattefordran		7 369	-
Övriga fordringar		17 376	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	87 923	37 915
		113 768	37 915
Kassa och bank		1 289 046	331 253
Summa omsättningstillgångar		1 402 814	369 168
SUMMA TILLGÅNGAR		46 530 637	46 383 187

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 230 998	5 230 998
Fond för yttre underhåll		1 703 051	1 303 051
		6 934 049	6 534 049
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 915 767	5 624 637
Årets resultat		298 697	691 131
		6 214 464	6 315 768
Summa eget kapital		13 148 513	12 849 817
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*12*	18 370 309	32 705 665
		18 370 309	32 705 665
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	14 335 356	281 604
Leverantörsskulder		162 248	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	514 211	546 101
		15 011 815	827 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 530 637	46 383 187

Noter

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).

Byte av redovisningsprincip

Införandet av det allmänna rådet K3 har inneburit ett byte av redovisningsprinciper. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redoivsingsprinciper har alltså tillämpats för de åren som presenteras i årsredovsningen och och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 underhållkostnader 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 enddast genomfört planerat periodiskt underhåll

presenteras under radern underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	3 860 436	3 860 436
Hyror	117 000	105 450
Debiterade Elavgifter	107 712	111 204
Summa	4 085 148	4 077 090
Hyresbortfall garage	-3 600	
Hyresbortfall p-platser	-8 400	-
Summa	**4 073 148**	**4 077 090**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Övrigt	28 438	23 410
Summa	**28 438**	**23 410**

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 7 888 kr.

Not 4 Drift

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskötsel, städning, snörenhållning	262 205	165 741
Reparationer och löpande underhåll	244 043	155 601
Uppvärmning	416 185	401 435
El	214 995	205 571
Vatten	93 306	104 207
Sophämtning	36 176	34 848
Övriga avgifter	125 965	125 530
Förvaltningskostnader	127 870	60 020
Kommunal fastighetsavgift	58 833	72 276
Övrigt	24 465	22 872
Summa	**1 604 043**	**1 348 101**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Borevision AB med 11 637 kr (0 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	-
Summa	**-**	**-**

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	48 000	12 000
Löner och ersättningar	5 000	-
Sociala kostnader	10 521	2 264
Summa	**63 521**	**14 264**

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	886 196	758 270
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	4 460
Summa	**886 196**	**762 730**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	1 249 094	1 284 274
Räntekostnader övrigt	35	-
Summa	**1 249 129**	**1 284 274**

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade 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
	58 548 889	58 548 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 534 870	-11 776 600
-Årets avskrivning enligt plan	-886 196	-758 270
	-13 421 066	-12 534 870
Redovisat värde vid årets slut	**45 127 823**	**46 014 019**
Bokfört värde byggnader	40 889 554	41 723 450
Bokfört värde mark	2 986 299	2 986 299
Bokfört värde markanläggning	1 251 970	1 304 270
Summa	**45 127 823**	**46 014 019**

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	*Fördelade ack.avskr*
Stomme, grund	27 649 075	3 809 515
Stammar, värme	6 009 166	1 865 885
El	3 913 743	1 357 007
Fasad	2 376 813	932 942
Fönster	1 426 088	559 765
Yttertak	916 857	414 641
Ventilation	747 516	621 961
Transport (hiss)	874 522	466 471
Inre UH	5 642 668	777 452
Garage	412 837	287 282
Rest	2 978 305	965 115
	52 947 590	**12 058 036**

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk.värde	*Faktiskt ack.avskr.*
markanläggning	2 615 000	1 363 030
	2 615 000	**1 363 030**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 31 200 000 kr. Värdeår 1992.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	25 000 000	6 200 000	31 200 000
	25 000 000	**6 200 000**	**31 200 000**

Not 10 Inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 107	122 107
	122 107	122 107
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-122 107	-117 647
-Årets avskrivning enligt plan	-	-4 460
	-122 107	-122 107
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Comhem	23 324	20 366
Securitas	2 978	2 528
Länsförsäkringar	55 123	15 021
HSB Karlskoga-Degerfors	6 498	-
Summa	**87 923**	**37 915**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Stadshypotek	1,80%	2020-12-01	2020-12-01	4 589 999	4 636 399
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	4 685 134	4 736 058
Stadshypotek	5,01%	2020-03-30	2020-03-30	9 277 500	9 362 500
Stadshypotek	3,23%	2019-03-30	2019-03-30	14 153 032	14 252 312
Summa				**32 705 665**	**32 987 269**
Avgår kortfristig del				-14 335 356	-281 604
Summa				**18 370 309**	**32 705 665**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	18 370 309	
Kortfristig del exklusive amorteringar	14 053 752	
Amorteringar nästa år	281 604	
	32 705 665	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 126 416	1 126 416
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	31 297 645	31 579 249

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 skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	**40 000 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
BoRevision revisionsarvode	11 637	-
Karlskoga energi & miljö	2 390	1 169
Sunefalks städtjänst	-	6 400
Karlstad energi	-	15 311
MBA	-	22 698
Robert El	-	10 000
Karlskoga trädgårdstjänst	-	9 337
Bilvärdering	-	4 688
Fastighetsskatt	-	7 598
Upplupna räntor	171 259	164 175
Förskottsbetalda avgifter/hyror	328 925	304 726
Summa	**514 211**	**546 102**

Underskrifter

Karlskoga 2019-04-23

Ulla Nilsson

Birgitta Nilsson

Dan Hellqvist

Robert Karlsson

Bo Tillander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-25

Peter Sjöberg
Av föreningen vald revisor

Helene Maijgren
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 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 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 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 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 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 förtroendevalda 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 Brf KarlskogaSenioren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av annan revisor.

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.

Örebro den 25/4 2019

Heléne Maijgren
BoRevision 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 finaniseras (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 framgå 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.