

Årsredovisning för

HSB brf Lärkan i Karlskoga

776400-0928

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärkan 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 Berth Edström. Vaktmästare har varit Peter Claesson. Trappstädning har ombesörjts av ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Berglärkan 1, Berglärkan 2, Berglärkan 3 byggdes år 1962-65.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Bangatan 2, 4 A-B, 6, 8 A-C, 10 A-D.

Föreningens 147 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	247,50
2 r o k	58	3 608,00
3 r o k	67	5 023,00
4 r o k	13	1 243,00
5 r o k	3	319,50
	147	10 441,00

Lokaler: 24 st
Garage: 66 st
P-platser: 76 st

Taxeringsvärdet är 61 291 tkr varav byggnadsvärdet är 45 831 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-05 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999 - Målning plåtfasader Bangatan 2, 6, 10A
1999 - Omläggning yttertak.
2001 - Ombyggnad badrum (ej stambyte)
2011 - Byte garageportar
2011 - Nya kallgarage, 6 st.
2012 - Tilläggsisolering vindar.
2014 - Radonmätning.
2014 - Ny belysning trapphus och källare.
2014 - Plåt på fasader till garage och cykelrum.
2015 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 8A-C
2015 - Målning plåtfasader, Bangatan 4A-B.
2015 - Installation värmepumpar i två garagelängor.
2015 - Impregnering tegelfasader.
2016 - Målning plåtfasader, Bangatan 8A-C, 10B-C.
2016 - Byte porttelefonsystem Bangatan 4A-B.
2016 - Installation av solceller.
2017 - Byte till rörelsestyrda LED-armaturer i källare.
2017 - Ombyggnad föreningslokal.
2017 - Leverans av bredband 100/10 Mps i alla lgh.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 148 (148) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Hans Randén	ordförande
Christer Eriksson	vice ordförande
Carin Stiernberg	sekreterare
Ulla Wentzell Busk	ledamot
Margareta Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Johan Røjare	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Randén och Ulla Wentzell Busk.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Randén och Carin Stiernberg i förening eller endera av dessa i förening med Johan Røjare eller Malin Sandberg.

Revisor

Revisor har varit Marianne Johansson, suppleant Lars Nilsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Hans Randén, ersättare Christer Eriksson.

Valberedning

Valberedningen har varit Marianne Axelsson, sammankallande, och Gun Axelsson. 

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

Målning fönster i trapphus.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts.
Byte porttelefonsystem, Bangatan 10A.

Aktiviteter

Sommarfest.
Luciafirande.
"Kaffe med prat".
Läsecirkel.
Information till nyinflyttade.
Bridge.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2018.

Framtida underhåll

Renovering avloppsstammar.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 268 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2019. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 718	5 735	5 727	5 738	5 741
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 248	1 384	1 164	1 393	1 520
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	551	551	551	551	551
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	374	367	357	344	339
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	-	-	-	207	287
Likviditet i %	414	371	301	357	314
Soliditet i %	83	82	79	65	56

* 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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 384 450	1 235 426	6 906 621	1 384 393
Disposition enligt stämmobeslut			1 384 393	-1 384 393
Reservering till fond för YU enl.plan		271 000	-271 000	
Anspråktagande av fond för YU		-229 928	229 928	
Årets resultat				1 247 558
Belopp vid årets utgång	1 384 450	1 276 498	8 249 942	1 247 558

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 291 014
Årets resultat	1 247 558
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-271 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	229 928
Summa till stämmans förfogande	9 497 500

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	9 497 500
Summa	9 497 500

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	5 718 083	5 735 463
Övriga rörelseintäkter	3	9 653	2 589
		<u>5 727 736</u>	<u>5 738 052</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-3 901 634	-3 828 341
Underhåll	5	-229 928	-140 900
Personalkostnader	6	-314 020	-329 274
Avskrivningar	7	-102 322	-128 332
Rörelseresultat		<u>1 179 832</u>	<u>1 311 205</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 892	73 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-166	-
Resultat efter finansiella poster		<u>1 247 558</u>	<u>1 384 393</u>
Årets resultat		<u>1 247 558</u>	<u>1 384 393</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 247 558	1 384 393
Reservering till fond för yttre underhåll	-271 000	-326 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	229 928	140 900
Resultat efter fondförändring	1 206 486	1 199 293

Max

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	4 183 012	4 275 584
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	165 750	175 500
Inventarier	12	-	-
		<u>4 348 762</u>	<u>4 451 084</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 348 763</u>	<u>4 451 085</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 040
Swedbank underkonto		2 828 384	2 027 719
Övriga fordringar	13	123	7 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 155	192 590
		<u>3 001 662</u>	<u>2 229 545</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	6 600 000	6 600 000
<i>Kassa och bank</i>	16	692 849	10 809
Summa omsättningstillgångar		<u>10 294 511</u>	<u>8 840 354</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 643 274</u>	<u>13 291 439</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 384 450	1 384 450
Fond för yttre underhåll		1 276 498	1 235 426
		<u>2 660 948</u>	<u>2 619 876</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 249 942	6 906 621
Årets resultat		1 247 558	1 384 393
		<u>9 497 500</u>	<u>8 291 014</u>
Summa eget kapital		<u>12 158 448</u>	<u>10 910 890</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		478 346	524 333
Aktuell skatteskuld		20 968	59 886
Övriga skulder	17	5 995	11 955
Fond för inre underhåll	18	1 476 617	1 529 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	502 900	254 592
		<u>2 484 826</u>	<u>2 380 549</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 643 274</u>	<u>13 291 439</u> <i>See</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 0,5 %. Garage skrivs av efter en rak avskrivningsplan på 30 år. Markanläggning, rak avskrivningsplan 10 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på solcellsanläggningen sker enligt en 20-årig rak plan.

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.

Handwritten signature

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 748 384	5 748 384
Hyror	314 538	321 880
Elavgifter	1 620	2 785
Summa	6 064 542	6 073 049
Avsättning till fond för inre underhåll	-331 500	-323 400
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-14 959	-14 186
Summa	5 718 083	5 735 463

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	9 646	-
Övriga intäkter	7	2 589
Summa	9 653	2 589

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	644 165	654 416
Reparationer och löpande underhåll	279 684	294 674
Uppvärmning	1 223 380	1 199 751
El	486 415	482 506
Vatten	233 314	222 406
Sophämtning	100 436	96 073
Övriga avgifter	321 076	225 191
Förvaltningskostnader	276 190	280 633
Kommunal fastighetsavgift	198 510	198 510
Övrigt	138 464	174 179
Summa	3 901 634	3 828 339

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 838 kr (13 504 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	229 928	140 900
Summa	229 928	140 900

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	71 486	68 408
Vicevärdsarvode	115 482	111 357
Övriga ersättningar	58 672	78 245
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 232	4 050
Sociala kostnader	64 148	67 214
Summa	314 020	329 274

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	86 615	86 615
Markanläggningar	5 957	5 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9 750	35 760
Summa	102 322	128 332

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	67 892	73 185
Ränteintäkter, skattekonto	-	3
Summa	67 892	73 188

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, skattekonto	166	-
Summa	166	-

Bar

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Berglärkan 1, 2 och 3 i Karlskoga.

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 257 999	15 257 999
-Vid årets början, markanläggningar	59 568	59 568
-Vid årets början, mark	861 887	861 887
	<u>16 179 454</u>	<u>16 179 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 903 870	-11 811 298
-Årets avskrivning enligt plan	-92 572	-92 572
	<u>-11 996 442</u>	<u>-11 903 870</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 183 012	4 275 584
Bokfört värde byggnader	3 291 342	3 377 957
Bokfört värde markanläggningar	29 783	35 740
Bokfört värde mark	861 887	861 887
Summa	4 183 012	4 275 584

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme	6 065 489	4 020 168
Stam	2 233 718	2 233 718
El	1 451 614	1 451 614
Fasad	618 927	410 220
Fönster	396 573	300 950
Yttertak	222 159	131 088
Ventilation	362 903	362 903
Transport (hiss)	376 978	376 978
Inre UH	1 237 855	820 436
Garage	107 170	76 815
Rest	954 173	954 173
	<u>14 027 559</u>	<u>11 139 063</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack.avskr
Garage, år 1996	681 106	681 106
Garage, år 2011	549 334	146 488
Markanläggning, uteplats	59 568	29 785
	<u>1 290 008</u>	<u>857 379</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 61 291 000 kr. Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	45 000 000	14 200 000	59 200 000
Lokaler	831 000	1 260 000	2 091 000
	<u>45 831 000</u>	<u>15 460 000</u>	<u>61 291 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	455 100	455 100
	455 100	455 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-279 600	-243 840
-Årets avskrivning enligt plan	-9 750	-35 760
	-289 350	-279 600
Redovisat värde vid årets slut	165 750	175 500

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	617 239	617 239
	617 239	617 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-617 239	-617 239
	-617 239	-617 239
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	123	7 196
Summa	123	7 196

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Schneider Electric, serviceavtal	7 009	6 639
Comhem	62 030	61 646
Länsförsäkringar	75 961	73 733
De Lage Landen	3 475	-
ISS	-	12 258
Ränteintäkter	24 680	38 314
Summa	173 155	192 590

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,65%	2018-12-06--2019-06-05	1 200 000	1 200 000
Bunden placering	0,65%	2018-12-09--2019-06-08	1 300 000	1 300 000
Bunden placering	0,65%	2018-11-20--2019-05-19	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-01-18--2019-01-17	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,65%	2018-12-23--2019-06-22	100 000	100 000
Summa			6 600 000	6 600 000

Max

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	6 179	10 809
Företagskonto	686 670	-
Summa	692 849	10 809

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

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	2 928	6 551
Arbetsgivaravgift	3 067	5 404
Summa	5 995	11 955

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	1 529 783	1 489 427
Årets avsättning	331 500	323 400
Uttag under året	-384 666	-283 044
Belopp vid årets utgång	1 476 617	1 529 783

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-	3 735
BoRevision revisionsarvode	13 832	13 494
Swedbank, EnterCard	-	2 164
Förskottsbetalda avgifter/hyror	489 068	235 199
Summa	502 900	254 592

Underskrifter

Karlskoga 2019- 04-02



Hans Randén



Christer Eriksson



Carin Stiernberg



Ulla Wentzell Busk



Margareta Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-10



Marianne Johansson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan i Karlskoga org.nr. 776400-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan i Karlskoga för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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. *Box*

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 Lärkan i Karlskoga för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

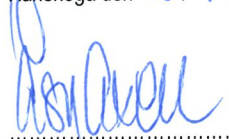
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 10/4 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marianne Johansson

Av föreningen vald
revisor