

Årsredovisning för

# HSB brf Laxen i Karlskoga

776400-0910

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-14  
14

## Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laxen i Karlskoga 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

Vicevärd har varit Jussi Lehtoniemi. Fastighetsskötare har varit Jari Sillanpää. Lokalvårdare har varit Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-15, fyllnadsval av ordförande samt beslut om 6 ledamöter i styrelsen.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Laxen 4 byggdes år 1958 samt Laxen 8 byggdes 2008. Laxen 11 ingår i fastigheten från år 2011.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Laxgården 1 A - C, 2 A - B, 3 A - D, 4 A - B.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm             |
|---------|------------|-----------------|
| 1 r o k | 23         | 896,00          |
| 2 r o k | 28         | 1 444,00        |
| 3 r o k | 60         | 4 327,50        |
| 4 r o k | 6          | 622,50          |
|         | <b>117</b> | <b>7 290,00</b> |

Lokaler: 1 st  
Garage: 55 st  
P-platser: 69 st

Taxeringsvärdet är 38 201 tkr varav byggnadsvärdet är 29 680 tkr.

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

Fastighetsdeklaration utförd 2019. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-04.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1987 - Fönsterbyten

2001 - Stamreovering



2009 - Dörrbyten i lägenheter  
2010 - Byte av värmeväxlare  
2017 - Termostat och avstängningsventiler för värme  
2017 - Trappor och räcken vid hus 2

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

|                   |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Martin Ericsson   | ordförande, avgick 191215                   |
| Pia Skoda         | ordförande, fyllnadsval från och med 191215 |
| Gunilla Madsen    | sekreterare                                 |
| Sara Hannula      | ledamot                                     |
| Olaf Valby        | ledamot                                     |
| Christer Nälemark | ledamot                                     |
| Per-Erik Forsmark | ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors   |
| Fredrik Borsch    | suppleant, avgått under året                |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Skoda och Gunilla Madsen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunilla Madsen, Pia Skoda, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Lennart Åkesson samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Martin Ericsson, ersättare Pia Skoda.

## Valberedning

Valberedningen har varit Ann-Louise Brogren ordförande/sammankallande samt Maj Johansson och Marjukka Sirtola. 

## 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 2019.

### Årets Underhåll

Reparation av stödmur vid 4:an.  
Installation av 4 stycken radonbrunnar.

### Aktiviteter

10 augusti, Laxens 60 års firande.  
Kurs 11-12 september, ordförande, vice ordförande och sekreterare deltog.  
Förvaltar konferens 1-2 september, vice ordförande.  
Extra stämma 2019-12-15.  
Advents fika, informationsträff. Pyssel för barnen.  
Vicevärden deltog på budgetkonferensen.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 1% från 2019-01-01. Hyror på garage och parkeringsplatser var oförändrade 2019.

### Framtida underhåll

Renovering av balkonger.  
Radonsanering.  
Renovering av 5:an.

### Budget för 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 121 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årsavgifter, hyror på garage och parkeringsplatser beräknas vara oförändrade 2020. 

## Ekonomisk översikt

|                                          | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 5 195 | 5 109 | 5 034 | 5 040 | 4 961 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | 920   | 774   | 659   | 183   | 532   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm      | 683   | 676   | 663   | 663   | 653   |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 380   | 357   | 365   | 382   | 385   |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad       | 1 604 | 1 655 | 1 708 | 1 762 | 1 815 |
| Likviditet i % *                         | 250   | 225   | 206   | 209   | 207   |
| Soliditet i % **                         | 26    | 22    | 18    | 14    | 13    |

\* 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-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 233 085         | 450 582                     | 2 409 717                      | 773 567                   |
| Disposition enligt stämmobeslut       |                 |                             | 773 567                        | -773 567                  |
| Reservering till fond för YU enl.plan |                 | 98 000                      | -98 000                        |                           |
| lanspråktagande av fond för YU        |                 |                             |                                |                           |
| Årets resultat                        |                 |                             |                                | 920 190                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>        | <b>233 085</b>  | <b>548 582</b>              | <b>3 085 284</b>               | <b>920 190</b>            |

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                 | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:          |                    |
| Balanserat resultat                                             | 3 183 284          |
| Årets resultat                                                  | 920 190            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -98 000            |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>4 005 474</b>   |

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>4 005 474</b> |
|--------------------------------|------------------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2          | 5 195 233                         | 5 108 682                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 21 140                            | 34 297                            |
|                                            |            | <u>5 216 373</u>                  | <u>5 142 979</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -2 771 152                        | -2 599 602                        |
| Underhåll                                  | 5          | -                                 | -183 523                          |
| Personalkostnader                          | 6          | -949 708                          | -931 519                          |
| Avskrivningar                              | 7          | -374 362                          | -416 195                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <u>1 121 151</u>                  | <u>1 012 140</u>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 29 123                            | 28 880                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9          | -230 084                          | -267 453                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <u>920 190</u>                    | <u>773 567</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <u>920 190</u>                    | <u>773 567</u>                    |

## Tilläggsupplysning

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                              | 920 190        | 773 567        |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -98 000        | -143 000       |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -              | 183 523        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>        | <b>822 190</b> | <b>814 090</b> |

*Max*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader, mark och markanläggningar         | 10  | 12 488 697 | 12 635 220 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 11  | 55 522     | 64 775     |
| Inventarier                                  | 12  | -          | 24 200     |
|                                              |     | 12 544 219 | 12 724 195 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andelar i HSB                                |     | 1          | 1          |
|                                              |     | 1          | 1          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 12 544 220 | 12 724 196 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |     | 7 460      | -          |
| Swedbank underkonto                          |     | 1 769 295  | 1 698 403  |
| Övriga fordringar                            | 13  | 325        | 1 689      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 99 055     | 91 954     |
|                                              |     | 1 876 135  | 1 792 046  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              | 15  | 2 700 000  | 2 700 000  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 16  | 1 337 813  | 585 504    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 5 913 948  | 5 077 550  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 18 458 168 | 17 801 746 |

*Handwritten signature*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 233 085           | 233 085           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 548 582           | 450 582           |
|                                              |     | <u>781 667</u>    | <u>683 667</u>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 3 085 284         | 2 409 718         |
| Årets resultat                               |     | 920 190           | 773 567           |
|                                              |     | <u>4 005 474</u>  | <u>3 183 285</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>4 787 141</u>  | <u>3 866 952</u>  |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 8 524 589         | 6 505 447         |
|                                              |     | <u>8 524 589</u>  | <u>6 505 447</u>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 3 166 300         | 5 563 454         |
| Leverantörsskulder                           |     | 44 916            | 424 871           |
| Skatteskulder                                |     | 34 735            | 4 883             |
| Övriga skulder                               | 18  | 179 194           | 178 100           |
| Fond för inre underhåll                      | 19  | 798 777           | 733 832           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 922 516           | 524 207           |
|                                              |     | <u>5 146 438</u>  | <u>7 429 347</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>18 458 168</u> | <u>17 801 746</u> |

*hex*

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt 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 får. 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

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 1,51 %. Avskrivning på garage sker enligt en rak 30-årig plan.

Markanläggning

Installation av 4 st radonbrunnar, sker enligt en rak 25-årig plan.

Maskiner och annan teknisk utrustning

Avskrivning på elektroniskt bokningssystem till tvättstugor sker enligt en rak 10-årig plan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och inspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                          | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 4 980 888                 | 4 931 532                 |
| Hyrer                                    | 354 872                   | 310 612                   |
| Summa                                    | 5 335 760                 | 5 242 144                 |
| Avsättning till fond för inre underhåll  | -130 100                  | -125 501                  |
| Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser | -10 427                   | -7 961                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>5 195 233</b>          | <b>5 108 682</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgift                | 14 300                    | 1 100                     |
| Återbäring från Länsförsäkringar | -                         | 7 049                     |
| Ersättning från Länsförsäkringar | -                         | 20 900                    |
| Utförda tjänster                 | 5 282                     | 5 242                     |
| Övriga intäkter                  | 1 558                     | 6                         |
| <b>Summa</b>                     | <b>21 140</b>             | <b>34 297</b>             |

## Not 4 Drift

|                                               | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning | 80 143                    | 36 848                    |
| Reparationer och löpande underhåll            | 100 197                   | 120 052                   |
| Uppvärmning                                   | 1 133 658                 | 1 115 222                 |
| El                                            | 480 544                   | 456 275                   |
| Vatten                                        | 240 595                   | 246 413                   |
| Sophämtning                                   | 124 910                   | 107 327                   |
| Övriga avgifter                               | 161 864                   | 159 004                   |
| Förvaltningskostnader                         | 224 935                   | 203 175                   |
| Kommunal fastighetsavgift                     | 125 810                   | 90 530                    |
| Övrigt                                        | 98 496                    | 64 756                    |
| <b>Summa</b>                                  | <b>2 771 152</b>          | <b>2 599 602</b>          |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 619 kr (10 339 kr).

## Not 5 Underhåll

|                                         | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | -                         | 183 523                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>-</b>                  | <b>183 523</b>            |

*max*

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                     | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut  | 40 001                    | 37 066                    |
| Vicevärdsarvode                     | 108 537                   | 103 134                   |
| Övriga löner och andra ersättningar | -                         | 1 408                     |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut  | 2 027                     | 1 949                     |
| Sociala kostnader                   | 44 335                    | 43 480                    |
| <b>Summa</b>                        | <b>194 900</b>            | <b>187 037</b>            |

### Anställda

|                                         | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och ersättningar                  | 443 891                   | 437 019                   |
| Sociala kostnader inklusive uttagsskatt | 310 917                   | 307 463                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>754 808</b>            | <b>744 482</b>            |

### Medelantalet anställda

|               | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Anställda     | 1,3                       | 1,3                       |
| <b>Totalt</b> | <b>1,3</b>                | <b>1,3</b>                |

### Eventualförpliktelser

|              |              |               |
|--------------|--------------|---------------|
| Fastigo      | 8 765        | 10 724        |
| <b>Summa</b> | <b>8 765</b> | <b>10 724</b> |

## Not 7 Avskrivningar

|                                          | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 333 134                   | 382 742                   |
| Markanläggningar                         | 7 775                     | -                         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 253                     | 9 253                     |
| Inventarier                              | 24 200                    | 24 200                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>374 362</b>            | <b>416 195</b>            |

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|               | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 29 123                    | 28 880                    |
| <b>Summa</b>  | <b>29 123</b>             | <b>28 880</b>             |

*ack*

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader | 230 084                   | 267 453                   |
| <b>Summa</b>   | <b>230 084</b>            | <b>267 453</b>            |

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

|                                         | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början, byggnad              | 26 535 777        | 26 440 239        |
| -Nyanskaffningar, byggnad               | -                 | 95 538            |
| -Nyanskaffning markanläggning           | 194 386           | -                 |
| -Vid årets början, mark                 | 471 635           | 471 635           |
|                                         | 27 201 798        | 27 007 412        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -14 372 192       | -13 989 450       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -340 909          | -382 742          |
|                                         | -14 713 101       | -14 372 192       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>12 488 697</b> | <b>12 635 220</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 11 830 451        | 12 163 585        |
| Bokfört värde markanläggning            | 186 611           | -                 |
| Bokfört värde mark                      | 471 635           | 471 635           |
| <b>Summa</b>                            | <b>12 488 697</b> | <b>12 635 220</b> |

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 38.201.000. Värdeår 1958.

| Hustyp            | Byggnad           | Mark             | Total             |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 29 000 000        | 7 600 000        | 36 600 000        |
| Lokaler           | 680 000           | 921 000          | 1 601 000         |
|                   | <b>29 680 000</b> | <b>8 521 000</b> | <b>38 201 000</b> |

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                         | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 92 534        | 92 534        |
|                                         | 92 534        | 92 534        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -27 759       | -18 506       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -9 253        | -9 253        |
|                                         | -37 012       | -27 759       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>55 522</b> | <b>64 775</b> |

## Not 12 Inventarier

|                                         | 2019-12-31 | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |               |
| -Vid årets början                       | 605 404    | 605 404       |
|                                         | 605 404    | 605 404       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |               |
| -Vid årets början                       | -581 204   | -557 004      |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -24 200    | -24 200       |
|                                         | -605 404   | -581 204      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>24 200</b> |

## Not 13 Övriga fordringar

|                                | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Skattekonto                    | 235        | 1 689        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 90         | -            |
| <b>Summa</b>                   | <b>325</b> | <b>1 689</b> |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Sappa (Tuna Kabel-tv) | 24 131        | 24 175        |
| Länsförsäkringar      | 61 591        | 54 988        |
| Ränteintäkter         | 12 851        | 12 791        |
| FORA                  | 482           | -             |
| <b>Summa</b>          | <b>99 055</b> | <b>91 954</b> |

## Not 15 Kortfristiga placeringar

|                         | Räntesats | Löptid                 | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-------------------------|-----------|------------------------|------------------|------------------|
| HSB Karlskoga-Degerfors |           |                        |                  |                  |
| Bunden placering        | 0,80%     | 2019-05-04--2020-05-03 | 1 900 000        | 1 900 000        |
| Bunden placering        | 0,80%     | 2019-07-21--2020-07-20 | 800 000          | 800 000          |
| <b>Summa</b>            |           |                        | <b>2 700 000</b> | <b>2 700 000</b> |

## Not 16 Kassa och bank

|               | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|---------------|------------------|----------------|
| Företagskonto | 1 337 813        | 585 504        |
|               | <b>1 337 813</b> | <b>585 504</b> |

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats | Ränteändring | Löptid     | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 1,99%     | 2024-01-30   | 2024-01-30 | 446 064           | 451 132           |
| Stadshypotek          | 1,64%     | 2024-10-30   | 2024-10-30 | 985 230           | 1 116 594         |
| Stadshypotek          | 1,70%     | 2021-09-01   | 2021-09-01 | 1 439 122         | 1 454 638         |
| Stadshypotek          | 1,90%     | 2020-02-13   | 2020-02-13 | 1 874 786         | 1 895 734         |
| Stadshypotek          | 2,15%     | 2023-09-30   | 2023-09-30 | 2 922 034         | 2 951 550         |
| Swedbank Hypotek      | 1,95%     | 2022-04-25   | 2022-04-25 | 442 477           | 462 477           |
| Swedbank Hypotek      | 2,08%     | 2021-12-22   | 2021-12-22 | 1 255 750         | 1 317 250         |
| Swedbank Hypotek      | 1,035%    | 2020-01-28   | 2020-01-28 | 988 550           | 1 052 650         |
| Swedbank Hypotek      | 1,53%     | 2024-09-25   | 2024-09-25 | 1 336 876         | 1 366 876         |
| <b>Summa</b>          |           |              |            | <b>11 690 889</b> | <b>12 068 901</b> |
| Avgår kortfristig del |           |              |            | -3 166 300        | -5 563 454        |
| <b>Summa</b>          |           |              |            | <b>8 524 589</b>  | <b>6 505 447</b>  |

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del | 8 524 589         | 6 505 447         |
| Kortfristig del exklusive amorteringar     | 2 778 288         | 5 175 442         |
| Amorteringar nästa år                      | 388 012           | 388 012           |
|                                            | <b>11 690 889</b> | <b>12 068 901</b> |

|                                                                  |           |            |
|------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                     | 1 552 048 | 1 552 048  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) | 9 750 829 | 10 128 841 |

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

## Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

|                              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar       | 18 185 000        | 18 185 000        |
| Varav pantbrev i eget förvar | -                 | -                 |
|                              | <b>18 185 000</b> | <b>18 185 000</b> |

## Not 18 Övriga skulder

|                              | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Preliminärskatt personal     | 14 196         | 14 668         |
| Arbetsgivaravgift            | 13 847         | 14 296         |
| Mervärdesskatt               | 1 321          | 1 310          |
| Mervärdesskatt (Uttagsskatt) | 149 830        | 147 826        |
| <b>Summa</b>                 | <b>179 194</b> | <b>178 100</b> |

## Not 19 Fond för inre underhåll

|                                | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 733 832        | 699 342        |
| Årets avsättning               | 130 101        | 125 500        |
| Uttag under året               | -65 156        | -91 010        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>798 777</b> | <b>733 832</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                          | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode               | 10 599         | 10 330         |
| Upplupna räntor                          | 36 641         | 33 579         |
| Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter | 75 522         | 69 869         |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror          | 395 985        | 408 052        |
| Sandvikens El                            | 194 386        | -              |
| Stenmans Skog                            | 3 000          | -              |
| Karlskoga Energi o Miljö                 | 191 101        | -              |
| Preem                                    | 716            | -              |
| Luleå Energi                             | 12 816         | -              |
| HSB Karlskoga-Degerfors                  | 1 750          | 2 377          |
| <b>Summa</b>                             | <b>922 516</b> | <b>524 207</b> |

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Radonsanering fortlöper och det kommer troligtvis att installeras radonsugar till ett värde av ca. 500.000 kr.

## Underskrifter

Karlskoga 2020-05-18



Pia Skoda



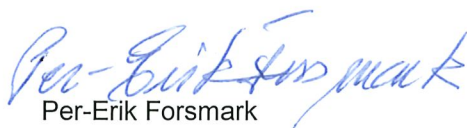
Gunilla Madsen



Olaf Valby



Sara Hannula



Per-Erik Forsmark



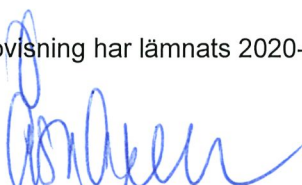
Christer Nälemark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-05-20



Lennart Åkesson

Av föreningen vald revisor



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Karlskoga, org.nr. 776400-0910

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen i Karlskoga 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 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 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 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 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. Risker 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, avsiktlig 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 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

*hox*

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Laxen i Karlskoga 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 revisionssed 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.

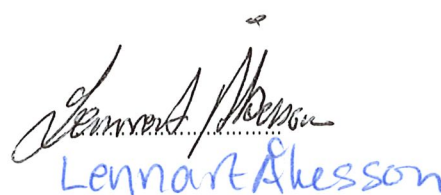
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 20/5 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lennart Ahlsson

Av föreningen vald revisor

## ORDLISTA

### **ÅRSREDOVISNING**

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

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

### **RESULTATRÄKNINGEN**

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

### **BALANSRÄKNINGEN**

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

### **AVSKRIVNINGAR**

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

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

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

### **KASSA OCH BANK**

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

### **SKULDER**

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

### **FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

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

#### **STÄLLDA PANTER**

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

#### **ANSVARSFÖRBINDELSER**

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

#### **LIKVIDITET**

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