

Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 Billy Fransson. Fastighetsskötseln har Samhall AB haft ansvaret för. Lokalvården ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Löten 1, Löten 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	13 359,00

Lokaler: 16 st
Garage: 216 st
P-platser: 201 st

Taxeringsvärdet är 54 065 tkr varav byggnadsvärdet är 42 026 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 2016-08-24 och 2016-09-14.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År

2000 Fönsterbyte (ej vardagsrum). Senare byttes även fönster och altandörr i vardagsrum.
2002 Renovering av balkonger.
2008 Fönsterbyten.
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.
2010 Byte av 60 st garageportar, ventilation i samtliga trapphus.
2012 Fjärrvärme, rör installationer.
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Eriksson	ordförande
Gösta Nilsson	vice ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Lars Arkeland	ledamot
Britt-Marie Silversund	ledamot
Robert Fällman	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Margareta Karlsson suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Eriksson, Lars Arkeland samt Robert Fällman.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Ove Eriksson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Malin Sandberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Kerstin Karlsson, ersättare Gösta Nilsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist samt Ann-Christine Jansson.

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 2016.

Årets underhåll

Ny belysning i samtliga trapphus.

Utökning av parkeringsplatser.

Nya golvbrunnar AJ Bygg.

Dörröppning från vävstuga till kök i samlingslokal.

Iordningsställande av gräsmattor baksidorna av hus B, D och F och framsida vid hus B.

Borttagning av asfalt och gamla cykelställ vid baksidorna av hus B, D och F.

Anläggning av plattgång och ny belysning i Lötgårdarna 2.

Två utbytta garageportar.

Kontroll av ventilation i 1:an och 5:an.

Asfaltering vid Lötgårdarna 2, stolpe till el.

Öppnat upp ventilation i garagelängorna.

Tvättning av garage.
Fönsterputsning i trapphus.
Inköp av nya trädgårdsmöbler.
Inköp av kyl och frys till expeditionen och kyl till samlingslokalen.
Inköp av två nya små tvättmaskiner till tvättstugorna.

Aktiviteter

Radonmätning för andra gången i 20 lägenheter.
Information för styrelsen om bostadsanpassning.
Omritning och byggnadslov för uteplatser.
Grillfest i juni.
Allmän städdag i oktober.
Informationsmöten och visningar av relining och liknande åtgärder för styrelsen inför kommande rotrenovering.
Information om radonåtgärd för styrelsen.
Konferens/utbildning för styrelsen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2016-01-01 med 1,25 %. Hyror för garage och husvagnsparkering höjdes med 20 kr per månad. Parkeringsplats med el höjdes med 30 kr per månad. Övriga hyror var oförändrade under år 2016.

Framtida underhåll

Takplåtsbyte huvar.
Konsult inför rotrenovering.
Rotrenovering (byte av stammar)
Omläggning av asfalt.
Nya sadeltak på garagelängor.
Renovering av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Byte av stuprör och hängrännor.
Målning av väggar i trapphus.
Målning och uppmärkning av parkeringsplatser.
Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar 189 st) i samband med detta nytt låssystem.
El, byte från kvicksilverlampor till energisparande lampor i källargångar, förråd och garage.
Föryngring av utemiljö, träd och växter.
El, elcentraler, kablage.

Budget för år 2017

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 905 tkr.

Årsavgifter samt hyror beräknas vara oförändrade under 2017. *AW*

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	8 216	8 059	7 916	7 674	7 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 192	1 569	1 650	1 117	-1 538
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	557	550	543	525	497
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	374	355	355	364	377
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	937	969	1 002	1 034	1 065
Likviditet i % *	351	299	255	186	191
Soliditet i % **	37	30	24	17	12
Fond för yttre underhåll, tkr	2 580	1 981	1 721	968	2 414

* 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	997 800	1 981 377	2 272 360	1 568 732
Disposition enligt stämmobeslut			1 568 732	-1 568 732
Reservering till fond för YU enl.plan		888 000	-888 000	
Anspråktagande av fond för YU		-289 238	289 238	
Årets resultat				2 191 650
Belopp vid årets utgång	997 800	2 580 139	3 242 330	2 191 650

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 841 092
Årets resultat	2 191 650
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-888 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	289 238
Summa till stämmans förfogande	5 433 980

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 433 980
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	8 216 308	8 058 509
Övriga rörelseintäkter	3	12 946	50 392
		<u>8 229 254</u>	<u>8 108 901</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 993 665	-4 736 963
Underhåll	5	-289 238	-970 931
Personalkostnader	6	-248 473	-223 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-323 117	-357 771
Rörelseresultat		<u>2 374 761</u>	<u>1 819 563</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	77 406	92 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-260 517	-343 208
Resultat efter finansiella poster		<u>2 191 650</u>	<u>1 568 732</u>
Årets resultat		<u>2 191 650</u>	<u>1 568 732</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 191 650	1 568 732
Reservering till fond för yttre underhåll	-888 000	-897 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	289 238	970 931
Resultat efter fondförändring	1 592 888	1 642 663

aw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	12 351 284	12 674 401
Inventarier	11	-	-
		<u>12 351 284</u>	<u>12 674 401</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB	12	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 351 285</u>	<u>12 674 402</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		80	49 885
Swedbank underkonto		1 996 063	4 709 632
Övriga fordringar	13	42 940	42 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	200 355	216 404
		<u>2 239 438</u>	<u>5 018 583</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	10 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>12 239 438</u>	<u>10 018 583</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 590 723</u>	<u>22 692 985</u>

an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		2 580 139	1 981 377
		<u>3 577 939</u>	<u>2 979 177</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 242 330	2 272 359
Årets resultat		2 191 650	1 568 732
		<u>5 433 980</u>	<u>3 841 091</u>
Summa eget kapital		<u>9 011 919</u>	<u>6 820 268</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 087 058	12 518 154
		<u>12 087 058</u>	<u>12 518 154</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	431 000	431 000
Leverantörsskulder		537 005	488 124
Aktuell skatteskuld		30 875	6 235
Övriga skulder	17	20 424	14 653
Fond för inre underhåll	18	1 663 067	1 589 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	809 375	825 479
		<u>3 491 746</u>	<u>3 354 563</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 590 723</u>	<u>22 692 985</u>

Noter

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 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 1 %. Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Markanläggning skrivs av enligt rak plan på 10 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Enligt senaste lämnade inkomstdeklaration föreligger inget underskott. *ax*

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	7 439 364	7 347 444
Hyror	818 480	749 765
Elavgifter	370 988	360 392
Summa	8 628 832	8 457 601
Avsättning till fond för inre underhåll	-360 704	-355 398
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-51 820	-43 694
Summa	8 216 308	8 058 509

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga intäkter	12 946	50 392
Summa	12 946	50 392

I övriga intäkter ingår återbetalning Fora för år 2004 med 5 120 kr (0 kr), sålda inventarier med 0 kr (49 885 kr).

Not 4 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	765 674	751 376
Reparationer och löpande underhåll	601 152	472 344
Uppvärmning	1 540 100	1 520 889
El	773 975	809 378
Vatten	290 638	224 571
Sophämtning	141 150	140 681
Övriga avgifter	272 740	269 749
Förvaltningskostnader	292 649	276 338
Kommunal fastighetsavgift	190 650	166 010
Övrigt	124 937	105 627
Summa	4 993 665	4 736 963

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 186 kr (14 770 kr).

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	289 238	970 931
Summa	289 238	970 931

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	69 300	63 000
Vicevärdsarvode	130 680	123 420
Övriga ersättningar	6 500	9 050
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 200	2 900
Sociala kostnader	38 793	25 303
Summa	248 473	223 673

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	293 273	327 927
Markanläggningar	29 844	29 844
Summa	323 117	357 771

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	77 126	92 111
Ränteintäkter, skattekonto	280	266
Summa	77 406	92 377

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	260 517	343 208
Summa	260 517	343 208

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Löten 1 och 2 i Karlskoga.

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	27 556 500	27 556 500
-Vid årets början, markanläggningar	594 258	594 258
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>29 383 943</u>	<u>29 383 943</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 709 542	-16 351 771
-Årets avskrivning enligt plan	-323 117	-357 771
	<u>-17 032 659</u>	<u>-16 709 542</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 351 284	12 674 401
Bokfört värde byggnader	11 088 265	11 381 538
Bokfört värde markanläggningar	29 834	59 678
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	12 351 284	12 674 401

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	10 499 835	4 569 241
Stammar, värme	2 722 126	2 237 995
El	1 854 947	1 790 396
Fasad	1 071 412	466 249
Fönster	617 222	120 988
Yttertak	422 200	155 929
Ventilation	406 122	43 024
Inre UH	2 142 824	932 499
Garage	212 887	118 753
Rest	1 875 919	1 875 919
	<u>21 825 494</u>	<u>12 310 993</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Garage	3 504 608	3 504 608
Garage, takstolar	1 239 526	146 746
Cykelförråd	385 639	385 639
Markanläggning, husvagnsplats	295 816	295 816
Markanläggning, uteplatser	298 442	268 608
Soprum/Miljöstationer	601 232	120 248
	<u>6 325 263</u>	<u>4 721 665</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 54 065 000 (kr 47 401 000). Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	40 000 000	10 000 000	50 000 000
Lokaler	2 026 000	2 039 000	4 065 000
	<u>42 026 000</u>	<u>12 039 000</u>	<u>54 065 000</u>

Not 11 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 690	181 904
-Avyttringar och utrangeringar	-	-101 214
	80 690	80 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 690	-181 904
-Avyttringar och utrangeringar	-	101 214
	-80 690	-80 690
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Andelar

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsservice	-	500
Fastighetsservice, korrigering *	-	-500
HSB Karlskoga	500	500
Nedskrivning	-499	-499
Redovisat värde vid årets slut	1	1

* Nedlagd sedan länge.

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	42 940	42 662
Summa	42 940	42 662

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Tuna Kabel-Tv	38 981	38 981
Länsförsäkringar	117 986	113 816
Securitas Bevakning	1 185	1 121
Ränteintäkter	42 203	62 486
Summa	200 355	216 404

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,70%	2016-09-02--2017-09-01	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-03-04--2017-03-03	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-07-24--2017-07-23	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-01-29--2017-01-28	3 000 000	-
Bunden placering	0,60%	2016-10-05--2017-04-04	2 000 000	-
Summa			10 000 000	5 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	1,62%	2019-09-01	2019-09-01	1 832 300	1 852 380
Stadshypotek	1,38%	2017-01-13	2017-01-13	2 361 066	2 468 414
Swedbank Hyp	2,229%	2020-11-25	2020-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	1,90%	2018-12-01	2018-12-01	1 250 588	1 364 276
Stadshypotek	3,57%	2017-09-01	2017-09-01	122 954	204 934
Stadshypotek	3,57%	2017-09-01	2017-09-01	783 150	819 150
Swedbank Hyp	1,152%	2017-03-28	2017-03-28	1 647 000	1 683 000
Swedbank Hyp	2,01%	2021-11-25	2021-11-25	1 656 000	1 692 000
				12 518 058	12 949 154
Avgår kortfristig del				-431 000	-431 000
Summa				12 087 058	12 518 154

Nästa års amortering uppgår till 431 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 1 868 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 10 650 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 380 000	16 380 000

Not 17 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	3 327	4 170
Arbetsgivaravgift	1 814	1 419
Mervärdesskatt	15 283	9 064
Summa	20 424	14 653

Not 18 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	1 589 072	1 540 346
Årets avsättning	360 704	355 398
Uttag under året	-286 709	-306 672
Belopp vid årets utgång	1 663 067	1 589 072

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 174	14 763
Upplupna räntor	43 071	48 763
Förskottsbetalda avgifter/hyror	732 584	720 796
Kronhallen	-	1 967
Söderbergs Åkeri	7 046	3 816
Samhall	-	9 874
Avräkning elavgifter	11 500	25 500
Summa	809 375	825 479

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Extra stämma kommer att hållas hösten 2017 med anledning av stambyte. Kostnaden för detta beräknas till 20 000 000 kr.

Underskrifter

Karlskoga 2017- 04-19



Ove Eriksson



Gösta Nilsson



Kerstin Karlsson



Robert Fällman



Lars Arkeland



Britt-Marie Silversund

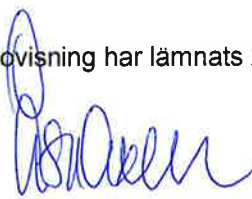


Johan Röjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017-04-19



Ann-Kristin Karlsson
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 Löten i Karlskoga org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löten i Karlskoga för år 2016.

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 2016 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. De 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag har 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.

[Signature]

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 Lötén i Karlskoga för år 2016 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 19/4 2017



Åsa Axell

Ann-Kristin Karlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor