

Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 t.o.m. 2017-11-30 och därefter Olssons städ. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

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: 213 st
P-platser: 184 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 2017-08-23 och 2017-08-30.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År

2002 Renovering av balkonger.

2008 Fönsterbyten.

2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.

2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.

2016 Ny belysning i samtliga trapphus. ✓

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Eriksson	ordförande
Gösta Nilsson	vice ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Lars Arkeland	ledamot
Britt-Marie Silversund	ledamot
Håkan Tholson	ledamot
Johan Röjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Margareta Karlsson suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gösta Nilsson, Britt-Marie Silversund samt Kerstin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Ove Eriksson, Kerstin Karlsson, Johan Röjare, 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 Ove Eriksson, ersättare Gösta Nilsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist samt Anne-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 2017.

Årets underhåll

Rotrenovering/reparation i 3 lägenheter efter vattenskada.

Vattenskador i källare efter översvämning.

Ny garageport, garage 195.

Målning och rengöring vid entréerna utomhus.

Installation av plåtdörr och lagning vid panncentralen.

Installation av dörrar i sophusen.

Byggt in platsen för vitvaror.

Justerat/byggt om infarten till Lötgårdarna vid Lärkans dagis. 

Tre nya parkeringsplatser.

Aktiviteter

Förberedelser för rotrenovering (styrelsen).
Ny radonmätning i 20 lägenheter.
Gjort iordning övernattningsslägenhet intill samlingslokalen.
Bekämpning av råttor i avloppssystem.
Byte av städbolag.
Grillfest i juni.
Allmän städdag i oktober.
Fastighetsbesiktningar i augusti.
Bostadsrättsmässa, förvaltningskonferens och fastighetsmässa för styrelsen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror var oförändrade under 2017.

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 2018

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 927 tkr.

Årsavgifter samt hyror beräknas vara oförändrade under 2018. *mw*

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 220	8 216	8 059	7 916	7 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 505	2 192	1 569	1 650	1 117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	557	557	550	543	525
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	399	374	355	355	364
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	902	937	969	1 002	1 034
Likviditet i % *	406	351	299	255	186
Soliditet i % **	43	37	30	24	17

* 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	2 580 139	3 242 330	2 191 650
Disposition enligt stämmobeslut			2 191 650	-2 191 650
Reservering till fond för YU enl.plan		905 000	-905 000	
Anspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				2 505 156
Belopp vid årets utgång	997 800	3 485 139	4 528 980	2 505 156

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 433 980
Årets resultat	2 505 156
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-905 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	7 034 136

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 034 136
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	8 220 017	8 216 308
Övriga rörelseintäkter	3	315 483	12 946
		<u>8 535 500</u>	<u>8 229 254</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 328 107	-4 993 665
Underhåll	5	-	-289 238
Personalkostnader	6	-262 359	-248 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-323 107	-323 117
Rörelseresultat		<u>2 621 927</u>	<u>2 374 761</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	110 921	77 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-227 692	-260 517
Resultat efter finansiella poster		<u>2 505 156</u>	<u>2 191 650</u>
Årets resultat		<u>2 505 156</u>	<u>2 191 650</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 505 156	2 191 650
Reservering till fond för yttre underhåll	-905 000	-888 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	289 238
Resultat efter fondförändring	1 600 156	1 592 888 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	12 028 177	12 351 284
Pågående nyanläggningar	11	973 181	-
Inventarier	12	-	-
		<u>13 001 358</u>	<u>12 351 284</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 001 359</u>	<u>12 351 285</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	80
Swedbank underkonto		3 257 303	1 996 063
Övriga fordringar	13	42 958	42 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	250 257	200 355
		<u>3 550 518</u>	<u>2 239 438</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	10 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>13 550 518</u>	<u>12 239 438</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 551 877</u>	<u>24 590 723</u> _W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		3 485 139	2 580 139
		4 482 939	3 577 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 528 980	3 242 330
Årets resultat		2 505 156	2 191 650
		7 034 136	5 433 980
Summa eget kapital		11 517 075	9 011 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	11 696 988	12 087 058
		11 696 988	12 087 058
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	349 000	431 000
Leverantörsskulder		676 202	537 005
Aktuell skatteskuld		47 225	30 875
Övriga skulder	17	22 905	20 424
Fond för inre underhåll	18	1 747 091	1 663 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	495 391	809 375
		3 337 814	3 491 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 551 877	24 590 723 <i>W</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till 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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	7 439 364	7 439 364
Hyror	801 025	818 480
Elavgifter	370 203	370 988
Summa	8 610 592	8 628 832
Avsättning till fond för inre underhåll	-366 805	-360 704
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-23 770	-51 820
Summa	8 220 017	8 216 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Återbetalning Fora år 2004	-	5 120
Ersättning Länsförsäkringar	310 566	-
Övriga intäkter	4 917	7 826
Summa	315 483	12 946

Not 4 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	757 211	765 674
Reparationer och löpande underhåll	955 676	601 152
Uppvärmning	1 521 606	1 540 100
El	756 735	773 975
Vatten	316 544	290 638
Sophämtning	140 169	141 150
Övriga avgifter	276 910	272 740
Förvaltningskostnader	283 074	292 649
Kommunal fastighetsavgift	190 650	190 650
Övrigt	129 532	124 937
Summa	5 328 107	4 993 665

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 828 kr (15 186 kr).

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	289 238
Summa	-	289 238

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	74 400	69 300
Vicevärdsarvode	138 000	130 680
Övriga ersättningar	7 757	6 500
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 300	3 200
Sociala kostnader	38 902	38 793
Summa	262 359	248 473

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	293 273	293 273
Markanläggningar	29 834	29 844
Summa	323 107	323 117

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	110 903	77 126
Ränteintäkter, skattekonto	18	280
Summa	110 921	77 406

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	227 692	260 517
Summa	227 692	260 517 <i>ivl</i>

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Lötén 1 och 2 i Karlskoga.

	2017-12-31	2016-12-31
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	-17 032 659	-16 709 542
-Årets avskrivning enligt plan	-323 107	-323 117
	<u>-17 355 766</u>	<u>-17 032 659</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 028 177	12 351 284
Bokfört värde byggnader	10 794 992	11 088 265
Bokfört värde markanläggningar	-	29 834
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	12 028 177	12 351 284

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme, grund	10 499 835	4 651 610
Stammar, värme	2 722 126	2 278 339
El	1 854 947	1 822 671
Fasad	1 071 412	474 654
Fönster	617 222	133 091
Yttertak	422 200	163 998
Ventilation	406 122	51 093
Inre UH	2 142 824	949 310
Garage	212 887	132 201
Rest	1 875 919	1 875 919
	<u>21 825 494</u>	<u>12 532 886</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Garage	3 504 608	3 504 608
Garage, takstolar	1 239 526	188 064
Cykelförråd	385 639	385 639
Markanläggning, husvagnsplats	295 816	295 816
Markanläggning, uteplatser	298 442	298 442
Soprum/Miljöstationer	601 232	150 310
	<u>6 325 263</u>	<u>4 822 879</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 54 065 000. 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 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
-Vid årets början	-	-
-Investeringar	973 181	-
Redovisat värde vid årets slut	973 181	-

Not 12 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 690	80 690
	80 690	80 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 690	-80 690
	-80 690	-80 690
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	42 958	42 940
Summa	42 958	42 940

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Tuna Kabel-Tv	38 981	38 981
Anticimex	3 542	-
Länsförsäkringar	120 357	117 986
Securitas Bevakning	1 343	1 185
Ränteintäkter	86 034	42 203
Summa	250 257	200 355

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,00%	2017-09-01--2018-08-31	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,25%	2017-03-03--2018-03-02	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,00%	2017-07-23--2018-07-22	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,25%	2017-01-28--2018-01-27	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	1,25%	2017-04-04--2018-04-03	2 000 000	2 000 000
Summa			10 000 000	10 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	1,62%	2019-09-01	2019-09-01	1 812 220	1 832 300
Stadshypotek	1,38%	2018-01-15	2018-01-15	2 253 718	2 361 066
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	1 136 900	1 250 588
Stadshypotek, löst				-	122 954
Stadshypotek	2,02%	2022-09-01	2022-09-01	747 150	783 150
Swedbank Hyp	1,197%	2018-03-28	2018-03-28	1 611 000	1 647 000
Swedbank Hyp	2,01%	2021-11-25	2021-11-25	1 620 000	1 656 000
				12 045 988	12 518 058
Avgår kortfristig del				-349 000	-431 000
Summa				11 696 988	12 087 058

Nästa års amortering uppgår till 349 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 1 746 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 10 300 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 380 000	16 380 000

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Preliminärskatt personal	3 450	3 327
Arbetsgivaravgift	1 881	1 814
Mervärdesskatt	17 574	15 283
Summa	22 905	20 424

Not 18 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	1 663 067	1 589 072
Årets avsättning	366 805	360 704
Uttag under året	-282 781	-286 709
Belopp vid årets utgång	1 747 091	1 663 067

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 828	15 174
Upplupna räntor	38 294	43 071
Förskottsbetalda avgifter/hyror	402 317	732 584
Söderbergs Åkeri	8 218	7 046
Samhall	16 734	-
Avräkning elavgifter	14 000	11 500
Summa	495 391	809 375

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Extra stämma kommer att hållas hösten 2018 med anledning av stambyte. Kostnaden för detta beräknas till 20 000 000 kr.

Underskrifter

Karlskoga 2018- 04.25



Ove Eriksson



Gösta Nilsson



Kerstin Karlsson



Håkan Tholson



Lars Arkeland



Britt-Marie Silversund



Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-04-27



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lötén i Karlskoga org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lötén i Karlskoga för år 2017.

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 2017 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 revisionsd 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 revisorsd 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. 

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 Löten i Karlskoga för år 2017 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. Revisor 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 27/4 2018



Heléne Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald
revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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.