

Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Billy Fransson. Fastighetsskötseln har Samhall AB haft ansvaret för. Lokalvården Olssons städ. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-26.

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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-08-28 och 2018-09-17.

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 12 lägenhetsöverlåtelse 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 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 och Håkan Tholson.

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 Ove Eriksson, ersättare Gösta Nilsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist. Anne-Christine Jansson samt Virpi Forsebrink (fr o m maj 2018).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årets underhåll

Byte av elarmaturer till LED belysning på samtliga garage.

Byte av alla belysningar i lytkstolpar.

Målning av panncentralen.

Montering av fläktar i kulvertar där radonvärden är för höga.

Vattenskador i källare efter översvämning.

Rotreovering i två lägenheter på grund av vattenskador.

Installation av ny toalett/dusch (standard) i panncentralen.

Aktiviteter

Förberedelser för rotrenovering (styrelsen och vicevärd).
Informationsmöte inför kommande rotrenovering 2018-08-29.
Extra föreningsstämma angående rotrenovering 2018-09-26.
Visning av standard-badrum till alla bostadsrättsinnehavare inför rotrenovering.
Fuktmätning i alla badrum inför rotrenoveringen.
Fastighetsbesiktningar augusti och september.
Förvaltarkonferens för styrelsen och vicevärderna i september.
Allmän städdag i oktober.
Inköp av projektor, filmduk, och PC till samlingslokalen.
Inköp och utlämning av boxar för digital TV till samtliga lägenheter.
Nedtagning av träd inom området.
Ny radonmätning i 20 lägenheter.
Inköp av pump, tork och vattendammsugare att användas vid ev. översvämning i framförallt källare.

Årsvgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2018.

Framtida underhåll

Rotrenovering (byte av stammar). Se Not 21.
Takplåtsbyte huvar.
Rotrenovering (byte av stammar).
Omläggning av asfalt.
Nya sadeltak på garagelängor.
Renovering av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Yttertak.
Byte av stuprör och hängrännor.
Målning av väggar i trapphus.
Målning och uppmärkning av parkeringsplatser.
Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar 189 st) och i samband med detta nytt låssystem.
Renovering av yttertrappor på icke källarhus.
Föryngring av utemiljö, träd och växter samt borttagning av stubbar.
El, elcentraler, kablage, allmänna ytor.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 873 tkr.

Årsavgifterna höjs 2019-01-01 med 1,9%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2019. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 185	8 220	8 216	8 059	7 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 254	2 505	2 192	1 569	1 650
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	557	557	557	550	543
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	362	399	374	355	355
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	876	902	937	969	1 002
Likviditet i % *	374	406	351	299	255
Soliditet i % **	47	43	37	30	24

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	997 800	3 485 139	4 528 980	2 505 156
Disposition enligt stämmobeslut			2 505 156	-2 505 156
Reservering till fond för YU enl.plan		927 000	-927 000	
lanspråktagande av fond för YU		-408 813	408 813	
Årets resultat				2 253 739
Belopp vid årets utgång	997 800	4 003 326	6 515 949	2 253 739

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 034 136
Årets resultat	2 253 739
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-927 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	408 813
Summa till stämmans förfogande	8 769 688

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 769 688
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	8 185 470	8 220 017
Övriga rörelseintäkter	3	24 265	315 483
		8 209 735	8 535 500
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 841 070	-5 328 107
Underhåll	5	-408 813	-
Personalkostnader	6	-292 543	-262 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-300 790	-323 107
Rörelseresultat		2 366 519	2 621 927
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	99 961	110 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-212 741	-227 692
Resultat efter finansiella poster		2 253 739	2 505 156
Årets resultat		2 253 739	2 505 156

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 253 739	2 505 156
Reservering till fond för yttre underhåll	-927 000	-905 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	408 813	-
Resultat efter fondförändring	1 735 552	1 600 156

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	11 734 904	12 028 177
Pågående nyanläggningar	11	2 358 900	973 181
Inventarier	12	30 068	-
		<u>14 123 872</u>	<u>13 001 358</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 123 873</u>	<u>13 001 359</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 790	-
Swedbank underkonto		3 352 431	3 257 303
Övriga fordringar	13	26 606	42 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	247 257	250 257
		<u>3 629 084</u>	<u>3 550 518</u>
Kortfristiga placeringar	15	10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	16	1 382 910	-
Summa omsättningstillgångar		<u>15 011 994</u>	<u>13 550 518</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 135 867</u>	<u>26 551 877</u>

Max

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		4 003 326	3 485 139
		5 001 126	4 482 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 515 949	4 528 980
Årets resultat		2 253 739	2 505 156
		8 769 688	7 034 136
Summa eget kapital		13 770 814	11 517 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 997 674	11 696 988
		5 997 674	11 696 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 699 198	349 000
Leverantörsskulder		862 677	676 202
Aktuell skatteskuld		14 764	47 225
Övriga skulder	18	24 951	22 905
Fond för inre underhåll	19	1 951 063	1 747 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	814 726	495 391
		9 367 379	3 337 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 135 867	26 551 877

max

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. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	7 439 364	7 439 364
Hyrer	794 576	801 025
Elavgifter	346 263	370 203
Summa	8 580 203	8 610 592
Avsättning till fond för inre underhåll	-376 003	-366 805
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-18 730	-23 770
Summa	8 185 470	8 220 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	15 746	-
Ersättning försäkringsskada Länsförsäkringar	-	310 566
Överlåtelseavgifter	7 700	-
Övriga intäkter	819	4 917
Summa	24 265	315 483

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	818 832	757 211
Reparationer och löpande underhåll	375 507	955 676
Uppvärmning	1 523 865	1 521 606
El	697 904	756 735
Vatten	326 979	316 544
Sophämtning	140 167	140 169
Övriga avgifter	356 209	276 910
Förvaltningskostnader	309 104	283 074
Kommunal fastighetsavgift	190 650	190 650
Övrigt	101 853	129 532
Summa	4 841 070	5 328 107

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 234 kr (15 828 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	408 813	-
Summa	408 813	-

Handwritten signature

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	80 600	74 400
Vicevärdsarvode	150 000	138 000
Övriga ersättningar	16 376	7 757
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 400	3 300
Sociala kostnader	42 167	38 902
Summa	292 543	262 359

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	293 273	293 273
Markanläggningar	-	29 834
Inventarier	7 517	-
Summa	300 790	323 107

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	99 961	110 903
Ränteintäkter, skattekonto	-	18
Summa	99 961	110 921

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	212 741	227 692
Summa	212 741	227 692

MA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Löten 1 och 2 i Karlskoga.

	2018-12-31	2017-12-31
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	-17 355 766	-17 032 659
-Årets avskrivning enligt plan	-293 273	-323 107
	<u>-17 649 039</u>	<u>-17 355 766</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 734 904	12 028 177
Bokfört värde byggnader	10 501 719	10 794 992
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	11 734 904	12 028 177

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	10 499 835	4 733 979
Stammar, värme	2 722 126	2 318 683
EI	1 854 947	1 854 947
Fasad	1 071 412	483 059
Fönster	617 222	145 194
Yttertak	422 200	172 067
Ventilation	406 122	59 162
Inre UH	2 142 824	966 120
Garage	212 887	145 649
Rest	1 875 919	1 875 919
	<u>21 825 494</u>	<u>12 754 779</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Garage	3 504 608	3 504 608
Garage, takstolar	1 239 526	229 382
Cykelförråd	385 639	385 639
Markanläggning, husvagnsplats	295 816	295 816
Markanläggning, uteplatser	298 442	298 442
Soprum/Miljöstationer	601 232	180 372
	<u>6 325 263</u>	<u>4 894 259</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

	2018-12-31	2017-12-31
-Vid årets början	973 181	-
-Investeringar	1 385 719	973 181
Redovisat värde vid årets slut	2 358 900	973 181

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 690	80 690
-Nyanskaffningar	37 585	-
	118 275	80 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 690	-80 690
-Årets avskrivning enligt plan	-7 517	-
	-88 207	-80 690
Redovisat värde vid årets slut	30 068	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	26 606	42 958
Summa	26 606	42 958

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-Tv	60 996	38 981
Anticimex	3 673	3 542
Länsförsäkringar	123 983	120 357
Securitas Bevakning	1 406	1 343
Ränteintäkter	57 199	86 034
Summa	247 257	250 257

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80%	2018-08-31--2019-08-30	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-03-02--2019-03-01	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-07-22--2019-07-21	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-01-27--2019-01-26	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-04-03--2019-04-02	2 000 000	2 000 000
Summa			10 000 000	10 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	1 382 910	-
Summa	1 382 910	-

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,62%	2019-09-01	2019-09-01	1 792 140	1 812 220
Stadshypotek	1,38%	2019-01-16	2019-01-16	2 146 370	2 253 718
Swedbank Hyp	2,229%	2020-11-25	2020-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	1,86%	2022-12-01	2022-12-01	1 023 212	1 136 900
Stadshypotek	2,02%	2022-09-01	2022-09-01	711 150	747 150
Swedbank Hyp	1,603%	2019-03-28	2019-03-28	1 575 000	1 611 000
Swedbank Hyp	2,01%	2021-11-25	2021-11-25	1 584 000	1 620 000
				11 696 872	12 045 988
Avgår kortfristig del				-5 699 198	-349 000
Summa				5 997 674	11 696 988

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 997 674
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 350 082
Amorteringar nästa år	349 116
	11 696 872

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 396 000	1 397 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	9 951 000	10 300 000

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 380 000	16 380 000

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	5 277	3 450
Arbetsgivaravgift	2 984	1 881
Mervärdesskatt	16 690	17 574
Summa	24 951	22 905

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	1 747 091	1 663 067
Årets avsättning	376 003	366 805
Uttag under året	-172 031	-282 781
Belopp vid årets utgång	1 951 063	1 747 091

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 223	15 828
Upplupna räntor	37 233	38 294
Förskottsbetalda avgifter/hyror	713 744	402 317
Söderbergs Åkeri	14 526	8 218
Samhall	-	16 734
Avräkning elavgifter	33 000	14 000
Summa	814 726	495 391

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rotrenovering kommer att påbörjas under 2019. Kostnaden för detta beräknas till ~~50~~ 50 000 000 kr, som delvis finansieras med egna medel och resterande med lån.

Underskrifter

Karlskoga 2019- 04 29



Ove Eriksson



Gösta Nilsson



Kerstin Karlsson



Håkan Tholson



Lars Arkeland



Britt-Marie Silversund



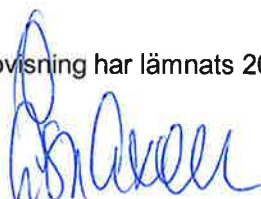
Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-05-02



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor

20190502



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 2018.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 215 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson

Av föreningen vald
revisor