

Årsredovisning för

HSB brf Reparatóren i Karlskoga

776400-0811

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
15

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reparätören 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 Erkki Lantz. Yttre förvaltning har ombesörjts av Samhall. Städningen har ombesörjts av Alliance. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Reparätören 10 byggdes år 1956. Rotrenoverades 1989.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus och 1 lokalhus med adresserna Gustavsgatan 13 A - D, 15 A - B, 17 A - C, Mekanikergatan 2 A - D, 4 A - B.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	636
2 r o k	45	2 661
3 r o k	27	1 974
4 r o k	15	1 377
	105	6 648

Lokaler: 13 st
Garage: 38 st
P-platser: 25 st

Taxeringsvärdet är 46 125 tkr varav byggnadsvärdet är 35 518 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 2018-08-21.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014-2015 Plåtklädnad skorstenar
2014-2015 Omputsning av skorstenar
2016 Ny hiss (Gustavsgatan 17 B)
2017 Låssystem 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lars Ekström	ordförande
Lennart Sjöstedt	vice ordförande
Laila Pelmas	sekreterare
Pia Haglund	ledamot
P-A Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Jan Sjögren	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Laila Pelmas och Lars Ekström.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lasse Ekström, Laila Pelmas, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Margret Andersson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lasse Ekström med Lennart Sjöstedt som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Margret Andersson ordförande samt Rose-Marie Ekström.

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

Takrenovering.
Sanering vind, Mekanikergatan 2.
Pågående hissbyte, Gustavsgatan 13 D.

Aktiviteter

Årsmöte 30/5.
Förvaltarkonferens Loka Brunn 2-3/9.
Budgetkonferens 6/11. 

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2018.

Framtida underhåll

Ny hiss Gustavsgatan 13 D som blir färdigställd i början av 2019.

Målning av hänggrännor.

Toppning asfaltsytor.

Byte div. maskiner i tvättstugorna.

Budget för 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 172 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2018.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 120	5 127	5 134	5 161	5 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	515	747	589	459	475
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	686	686	686	686	673
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	459	418	432	441	417
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 200	4 314	4 399	4 499	4 598
Likviditet i % *	167	188	172	175	176
Soliditet i % **	16	14	12	11	9

* 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	236 755	1 180 927	2 911 881	747 396
Disposition enligt stämmobeslut			747 396	-747 396
Reservering till fond för YU enl.plan		154 000	-154 000	
Anspråktagande av fond för YU		-174 650	174 650	
Årets resultat				515 202
Belopp vid årets utgång	236 755	1 160 277	3 679 927	515 202

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 659 277
Årets resultat	515 202
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-154 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	174 650
Summa till stämmans förfogande	4 195 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 195 129
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	5 119 807	5 127 042
Övriga rörelseintäkter	3	11 906	109
		<u>5 131 713</u>	<u>5 127 151</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 052 488	-2 777 689
Underhåll	5	-174 650	-119 696
Personalkostnader	6	-188 769	-191 069
Avskrivningar	7	-626 368	-626 368
Rörelseresultat		<u>1 089 438</u>	<u>1 412 329</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	8	30 252	32 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-604 488	-697 712
Resultat efter finansiella poster		<u>515 202</u>	<u>747 396</u>
Årets resultat		<u>515 202</u>	<u>747 396</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	515 202	747 396
Reservering till fond för yttre underhåll	-154 000	-177 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	174 650	119 696
Resultat efter fondförändring	535 852	690 092

Kow

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	30 110 584	30 696 066
Pågående nyanläggningar	11	700 000	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	327 091	367 977
Inventarier	13	-	-
		<u>31 137 675</u>	<u>31 064 043</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 137 676</u>	<u>31 064 044</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 440	-
Swedbank underkonto		710 117	1 318 063
Övriga fordringar	14	112	3 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 167	121 845
		<u>826 836</u>	<u>1 443 621</u>
Kortfristiga placeringar	16	2 900 000	2 900 000
Kassa och bank	17	519 690	4 125
Summa omsättningstillgångar		<u>4 246 526</u>	<u>4 347 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 384 202</u>	<u>35 411 790</u>

Hand

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 160 277	1 180 927
		<u>1 397 032</u>	<u>1 417 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 679 927	2 911 881
Årets resultat		515 202	747 396
		<u>4 195 129</u>	<u>3 659 277</u>
Summa eget kapital		<u>5 592 161</u>	<u>5 076 959</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	17 924 987	28 018 445
		<u>17 924 987</u>	<u>28 018 445</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	9 993 638	663 000
Leverantörsskulder		452 938	403 769
Aktuell skatteskuld		16 985	48 456
Övriga skulder	19	4 693	6 623
Fond för inre underhåll	20	856 533	846 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	542 267	347 636
		<u>11 867 054</u>	<u>2 316 386</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 384 202</u>	<u>35 411 790</u>

ax

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

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 1,30 %. Ny hiss Gustavsgatan 17 B skrivs av enligt en rak 50-årig plan.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Låssystemet skrivs av enligt en rak 10-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arsavgifter bostäder	4 563 768	4 563 768
Hyror	444 584	443 324
Elavgifter	271 957	274 619
Summa	5 280 309	5 281 711
Avsättning till fond för inre underhåll	-121 999	-119 001
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-38 503	-35 668
Summa	5 119 807	5 127 042

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	4 400	-
Återbäring Länsförsäkringar	7 499	-
Övrigt	7	109
Summa	11 906	109

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	418 370	378 302
Reparationer och löpande underhåll	408 516	198 736
Uppvärmning	927 735	907 401
El	366 084	393 049
Vatten	191 422	176 245
Sophämtning	147 174	151 976
Övriga avgifter	134 808	126 260
Förvaltningskostnader	212 382	204 221
Kommunal fastighetsavgift	160 250	160 250
Övrigt	85 747	81 249
Summa	3 052 488	2 777 689

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 339 kr (10 088 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	174 650	119 696
Summa	174 650	119 696

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	78 540	72 749
Vicevärdsarvode	69 207	66 982
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Löner och övriga ersättningar	4 467	6 048
Sociala kostnader	35 055	43 790
Summa	188 769	191 069

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	585 482	585 482
Maskiner och andra tekniska anläggningar	40 886	40 886
Summa	626 368	626 368

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	30 252	32 777
Ränteintäkter, skattekonto	-	2
Summa	30 252	32 779

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader	604 488	697 712
Summa	604 488	697 712^u

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	44 912 034	44 912 034
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	45 330 081	45 330 081
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 634 015	-14 048 533
-Årets avskrivning enligt plan	-585 482	-585 482
	-15 219 497	-14 634 015
Redovisat värde vid årets slut	30 110 584	30 696 066
Bokfört värde byggnader	29 692 537	30 278 019
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	30 110 584	30 696 066

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	23 104 248	5 190 998
Stam	5 467 142	2 542 529
EI	3 349 284	3 349 286
Fasad	2 357 576	529 695
Fönster	1 347 681	762 758
Yttertak	898 454	508 504
Ventilation	898 454	508 504
Hiss	598 970	339 003
Inre UH	4 715 153	1 059 389
Garage	461 963	299 486
	43 198 925	15 090 152

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Skorstenar/vindskivor	919 359	81 720
Ny hiss Gustavsgatan 17 B	793 750	47 625
	1 713 109	129 345

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 46 125 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	34 000 000	9 000 000	43 000 000
Lokaler	1 518 000	1 607 000	3 125 000
	35 518 000	10 607 000	46 125 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	700 000	-
Redovisat värde vid årets slut	700 000	-

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	408 863	-
-Nyanskaffningar	-	408 863
	408 863	408 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 886	-
-Årets avskrivning enligt plan	-40 886	-40 886
	-81 772	-40 886
Redovisat värde vid årets slut	327 091	367 977

Not 13 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	118 522	118 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	-118 522	-118 522
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	112	3 713
Summa	112	3 713

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	18 983	19 213
Siemens	925	915
Länsförsäkringar	59 052	57 315
Ränteintäkter	15 624	23 575
Elavräkning	18 583	20 827
Summa	113 167	121 845

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	0,80%	2018-03-03--2019-03-02	2 000 000	2 000 000
Bunden Placering	0,80%	2018-09-02--2019-09-01	900 000	900 000
Summa			2 900 000	2 900 000

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	9 089	4 125
Företagskonto	510 601	-
Summa	519 690	4 125

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

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2,36%	2019-10-30	2019-10-30	4 401 048	4 452 312
Stadshypotek	2,13%	2022-09-30	2022-09-30	6 050 045	6 114 409
Stadshypotek	1,70%	2019-02-11	2019-02-11	3 197 842	3 214 650
Stadshypotek	2,01%	2021-01-30	2021-01-30	3 197 188	3 213 988
Stadshypotek	1,70%	2019-02-18	2019-02-18	800 000	800 000
Stadshypotek	2,27%	2023-01-30	2023-01-30	2 236 852	2 736 852
Stadshypotek	1,45%	2019-03-01	2019-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	1 428 000	1 446 000
Stadshypotek	2,74%	2023-07-30	2023-07-30	2 762 974	2 810 766
Stadshypotek	2,02%	2020-07-30	2020-07-30	2 844 676	2 892 468
Summa				27 918 625	28 681 445
Avgår kortfristig del				-9 993 638	-663 000
Summa				17 924 987	28 018 445

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	17 924 987
Kortfristig del exklusive amorteringar	9 322 818
Amorteringar nästa år	670 820
	27 918 625

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 683 280	2 652 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	24 564 525	25 366 445

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	43 160 000	43 160 000
Varav i eget förvar	-	-
	43 160 000	43 160 000

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	1 758	2 860
Arbetsgivaravgift	959	2 886
Mervärdesskatt	1 976	877
Summa	4 693	6 623

Not 20 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	846 902	790 050
Årets avsättning	121 999	119 001
Uttag under året	-112 368	-62 149
Belopp vid årets utgång	856 533	846 902

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 330	10 079
Upplupna räntor	88 052	121 636
Förskottsbetalda avgifter/hyror	423 139	194 548
Thyras AB	13 575	6 500
Bravida	5 421	13 121
Samhall	-	658
Föreningen Funkis	-	1 094
HSB Karlskoga-Degerfors	1 750	-
Summa	542 267	347 636

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

HSB brf Reparatören har påbörjat byte av ny hiss på Gustavsgatan 13 D, som blir färdigställd i början av 2019 till en kostnad av 875.000 kr. *hell*

Underskrifter

Karlskoga 2019-04-03



Lars Ekström



Lennart Sjöstedt



Laila Pelmas



Pia Haglund



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-08



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margret Andersson

Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Reparatören i Karlskoga org.nr.
776400-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reparatören 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. Revisornas 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. Risker 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 Reparatören 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 8/4 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margret Andersson

Av föreningen vald
revisor