

Årsredovisning för

HSB brf Skogen i Karlskoga

716411-5516

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB brf Skogen 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 Sixten Österlund.

Skötseln av den yttre miljön har ombesörjts av BOFAB. Snöröjningen av Thyras.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skogsåsen 20, Skogen 18, Skogsäng No 1 Skogsäng Sö 9 byggdes år 1909, 1918, 1929 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 42 ingångar med adresserna Noravägen 16 A-F, 20 A-F, 26 A-F, 21 A-F, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-F.

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	42	3 538,00
	42	3 538,00

Garage 42 st

Taxeringsvärdet är 8 528 tkr varav byggnadsvärdet är 5 510 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 2017-08-17.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

Byte av fasader och tilläggsisolering samt nya energieffektiva fönster och ytterdörrar 2014-2015
Nytt låssystem 2015-2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Sixten Österlund	ordförande
Jörgen Jern	vice ordförande
Maria Lunde	sekreterare
Jan Lind	ledamot
Marina Gustavsson	ledamot
Tobias Israelsson	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Per-Anders Johansson suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sixten Österlund, Jan Lind och Maria Lunde.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sixten Österlund, Jörgen Jern, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Christensen med Krister Karlsson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Sixten Österlund, ersättare Jörgen Jern.

Valberedning

Valberedningen har varit Anna Lindgren, sammankallande, och Kurt Fors. 

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

Vägunderhåll samt mindre reparationer av fastigheter, trappor och garageportar.
Panelbyte garage.
OVK-besiktning.

Aktiviteter

Deltagit vid budgetinformation, styrelseutbildning, ekonomikurs samt förvaltningskonferens för styrelseledamöter.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2017.

Framtida underhåll

Skorstenar ska renoveras.

Budget för år 2018

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 167 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2018. 

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 032	2 033	1 841	1 665	1 506
Resultat efter finansiella poster, tkr	731	736	419	764	261
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	601	601	547	497	452
Driftskostnader, kr /kvm, totalyta bostad	223	227	269	199	212
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 304	2 376	2 438	1 065	695
Likviditet i % *	334	266	164	124	301
Soliditet i % **	36	32	27	37	44

* 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	529 300	2 080 999	919 261	735 509
Disposition enligt stämmobeslut			735 509	-735 509
Reservering till fond för YU enl.plan		131 000	-131 000	
lanspråktagande av fond för YU		-18 674	18 674	
Årets resultat				730 849
Belopp vid årets utgång	529 300	2 193 325	1 542 444	730 849

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 654 770
Årets resultat	730 849
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-131 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	18 674
Summa till stämmans förfogande	2 273 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 273 293
-------------------------	-----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 031 560	2 033 159
Övriga rörelseintäkter	3	106	15 811
		2 031 666	2 048 970
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-789 663	-802 609
Underhåll	5	-18 674	-
Personalkostnader	6	-133 508	-130 060
Avskrivningar	7	-222 099	-222 099
Rörelseresultat		867 721	894 202
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 761	13 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153 633	-172 257
Resultat efter finansiella poster		730 849	735 509
Årets resultat		730 849	735 509

Tilläggsupplysning

Årets resultat	730 849	735 509
Reservering till fond för yttre underhåll	-131 000	-128 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	18 674	-
Resultat efter fondförändring	618 523	607 509

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 819 960	11 042 059
Inventarier	11	-	-
		10 819 960	11 042 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		10 819 961	11 042 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 400	5 888
Swedbank underkonto		968 936	697 474
Aktuell skattefordran		9 388	9 388
Övriga fordringar	12	1 980	1 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 080	87 537
		1 054 784	802 266
Kortfristiga placeringar	14	1 900 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		2 954 784	2 202 266
SUMMA TILLGÅNGAR		13 774 745	13 244 326

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		529 300	529 300
Fond för yttre underhåll		2 193 325	2 080 999
		<u>2 722 625</u>	<u>2 610 299</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 542 444	919 261
Årets resultat		730 849	735 509
		<u>2 273 293</u>	<u>1 654 770</u>
Summa eget kapital		<u>4 995 918</u>	<u>4 265 069</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 895 165	8 151 517
		<u>7 895 165</u>	<u>8 151 517</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	256 000	256 000
Leverantörsskulder		86 551	68 284
Övriga skulder	16	2 278	2 072
Fond för inre underhåll	17	381 421	337 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	157 412	163 504
		<u>883 662</u>	<u>827 740</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 774 745</u>	<u>13 244 326</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 1,2 %.

Avskrivning markanläggning rak avskrivningsplan 20 år.

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	2 127 060	2 127 060
Hyror	2 400	2 400
Summa	2 129 460	2 129 460
Avsättning till fond för inre underhåll	-96 900	-95 301
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 000	-1 000
Summa	2 031 560	2 033 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga intäkter	106	15 811
Summa	106	15 811

I övriga intäkter ingår försäljning av släpkärra med 0 kr (15 000 kr).

Not 4 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	61 934	39 960
Reparationer och löpande underhåll	190 700	77 752
El	10 792	10 972
Vatten	95 900	79 184
Sophämtning	60 987	87 884
Övriga avgifter	73 623	71 512
Förvaltningskostnader	70 683	67 760
Samfällighetskostnader	120 240	265 658
Kommunal fastighetsavgift	63 960	63 960
Övrigt	40 844	37 967
Summa	789 663	802 609

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 906 kr (8 544 kr).

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	18 674	-
Summa	18 674	- <i>bas</i>

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	41 985	40 365
Vicevärdsarvode	32 520	31 260
Övriga ersättningar	25 798	26 407
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 509	1 450
Sociala kostnader	31 696	30 578
Summa	133 508	130 060

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	211 730	211 730
Markanläggningar	10 369	10 369
Summa	222 099	222 099

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	16 760	13 468
Ränteintäkter, skattekonto	1	96
Summa	16 761	13 564

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	153 633	172 257
Summa	153 633	172 257

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 237 936	17 237 936
-Vid årets början, mark	1 506 250	1 506 250
-Markanläggning	207 375	207 375
	18 951 561	18 951 561
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 909 502	-7 687 403
-Årets avskrivning enligt plan	-222 099	-222 099
	-8 131 601	-7 909 502
Redovisat värde vid årets slut	10 819 960	11 042 059
Bokfört värde byggnader	9 158 180	9 369 910
Bokfört värde mark	1 506 250	1 506 250
Bokfört värde markanläggning	155 530	165 899
Summa	10 819 960	11 042 059

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme	4 719 893	4 038 505
Stam	1 398 830	1 337 884
El	949 023	912 089
Fasad	6 263 498	375 810
Fönster	2 200 000	132 000
Yttertak	233 138	222 981
Ventilation	113 728	67 294
Garage	70 589	51 241
Inre UH	963 244	824 184
Rest	325 993	117 768
Summa	17 237 936	8 079 756

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack.avskr
Markanläggning, bilplatser	207 375	51 845
	207 375	51 845

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 528 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	5 510 000	3 018 000	8 528 000
	5 510 000	3 018 000	8 528 000

Not 11 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 345	57 625
-Avyttringar och utrangeringar	-	-18 280
	39 345	39 345
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 345	-57 625
-Avyttringar och utrangeringar	-	18 280
	-39 345	-39 345
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 980	1 979
Summa	1 980	1 979

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Comhem	5 381	5 378
Skogsäng Norra samfällighetsförening	-	30 060
Länsförsäkringar	48 671	47 712
Ränteintäkter	11 028	4 387
Summa	65 080	87 537

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering	1,25%	2017-03-03--2018-03-02	400 000	400 000
Bunden placering	1,25%	2017-03-29--2018-03-28	500 000	500 000
Bunden placering	0,80%	2017-09-20--2018-03-19	500 000	500 000
Bunden placering	0,80%	2017-09-27--2018-03-26	500 000	-
Summa			1 900 000	1 400 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	1,52%	2018-09-30	2018-09-30	45 268	52 816
Stadshypotek	2,46%	2018-09-30	2018-09-30	66 004	71 080
Stadshypotek	1,43%	2018-02-09	2018-02-09	65 562	131 106
Stadshypotek	2,94%	2019-06-01	2019-06-01	657 962	718 966
Stadshypotek	1,66%	2018-01-04	2018-01-04	856 434	907 562
Stadshypotek	1,80%	2019-06-01	2019-06-01	975 000	985 000
Stadshypotek	1,49%	2018-06-01	2018-06-01	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	2,08%	2020-06-01	2020-06-01	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	1,70%	2021-09-01	2021-09-01	1 584 935	1 600 987
				8 151 165	8 407 517
Avgår kortfristig del				-256 000	-256 000
Summa				7 895 165	8 151 517

Nästa års amortering uppgår till 256 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 1 020 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 7 132 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 395 000	10 395 000
Varav i eget förvar	-110 000	-110 000
	10 285 000	10 285 000

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Preliminärskatt personal	813	841
Arbetsgivaravgift	1 115	881
Mervärdesskatt	350	350
Summa	2 278	2 072

Not 17 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	337 880	334 489
Årets avsättning	96 900	95 301
Uttag under året	-53 359	-91 910
Belopp vid årets utgång	381 421	337 880

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 905	8 537
Thyras AB	19 614	-
Upplupna räntor	6 479	6 880
Förskottsbetalda avgifter/hyror	122 414	148 087
Summa	157 412	163 504

Underskrifter

Karlskoga 2018-03-20



Sixten Österlund



Jörgen Jern



Maria Lunde



Jan Lind



Marina Gustavsson



Tobias Israelsson



Eva Sandwall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-03-20



Peter Christensen
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogen i Karlskoga org.nr. 716411-5516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogen 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 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 revisionssed 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 Skogen 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. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 20/3 2018



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Peter Christensen

Av föreningen vald
revisor