



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad

Org nr 769611-9069

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Gruvan 10, som stod färdigställd år 1902, 1914 och 1992. Fastigheten består av 25 bostäder på totalt 3 042 m². Föreningen har 1 st hyreslägenhet, 8 st lokaler med hyresrätt och 14 st garageplatser. Föreningen köpte fastigheten av KB Gruvan 10 2007-05-04. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Byggnadsår	1902 Kungsgatan 2B, ROT renovering 1992 1914 Kungsgatan 2A, ROT renovering 1992 1992 Västra Kanalgatan.
Tomtens areal	1 444 kvm
Lokaler	1 109 kvm
Byggnadens utformning	Två stycken hus i fyra våningar med inredd vind samt källare och garage
Gällande planbestämmelser	Tomtindelning 1953-09-05
Stadsplan	1987-01-29
Gemensamma anordningar	Trapphus, lägenhetsförråd, kabel-TV, Karlstad stadsnät, sophantering samt tvättstuga och garage
Taxeringsvärde	47 800 000 (47 800 000)

Föreningen har 24 st lägenheter med bostadsrätt och en hyreslägenhet.

2 st 1 RoK	118 m ²
6 st 2 RoK	472 m ²
5 st 3 RoK	438 m ²
8 st 4 RoK	1 346 m ² (inkl 1 st hyresrätt på 169 m ²)
3 st 5 RoK	508 m ²
1 st 6 RoK	160 m ²
25 st	3 042 m ²

Stadgar: Föreningen antog under år 2013 SBC:s mönsterstadgar för bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Kenneth Ohlsson	ordförande	i tur att avgå
Mikael Brodén	vice ordförande	
Åsa Hansen	sekreterare	i tur att avgå
Urban Adolfsson	ledamot	
Ann-Charlotte Ahlqvist	ledamot	i tur att avgå
Alexander Gidebratt	suppleant	i tur att avgå
Leif Nyström	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Kenneth Ohlsson, Mikael Brodén, Urban Adolfsson, Åsa Hansen och Ann-Charlotte Ahlqvist, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Yvonne Wejdenmark och Maria Wiotti.

Revisorer: Revisorer har varit Gunnar Sanner med Lars-Åke Johansson som suppleant. Auktoriserad revisor har varit Anders Eliasson.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Åkermans Trädgårdsservice AB och Caland AB.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Åkermans Trädgårdsservice och Caland AB	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1992
Hissrenovering	2012
Ventilation	2014
Markvärme	2015-2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under året:

Vattenskada 20 000 kr

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Renovering av affären Tre Kronor kostnad ca 80 000 kr

OVK besiktning 67 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 12-årig underhållsplan som reviderades senast 2018-10-09.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2027.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 432 kr/m² och är samma som fg år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2019. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren. För hyreslägenheterna fastställdes hyrorna efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 940 000 kr. Under året har föreningen amorterat 380 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39 st varav röstberättigade medlemmar 24 st.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 894	2 868	2 967	2 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	749	383	489	428
Soliditet, %	56%	56%	54%	52%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	432	432	454	454
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 804	4 895	5 018	5 302
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	343	430	408	414

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad

Org nr 769611-9069

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 461 677	2 236 253	0	-29 549	383 089
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				383 089	-383 089
Avsättning framtida underhåll enligt plan			400 000	-400 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-176 479	176 479	
Årets resultat					748 642
Belopp vid årets utgång	23 461 677	2 236 253	223 521	130 019	748 642

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	353 540
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	176 479
Avsättning till underhållsfonden	-400 000
Årets resultat	748 642
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	878 661

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	878 661
---	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 893 558	2 868 380
Summa rörelseintäkter		2 893 558	2 868 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 386 390	-1 747 074
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 513	-132 970
Personalkostnader och arvode	Not 5	-38 484	-37 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-438 914	-434 206
Summa rörelsekostnader		-2 015 301	-2 351 716
Rörelseresultat		878 257	516 663
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 615	-133 574
Summa finansiella poster		-129 615	-133 574
Resultat efter finansiella poster		748 642	383 089
Resultat före skatt		748 642	383 089
Årets resultat		748 642	383 089

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	45 559 375	45 951 207
	<u>45 559 375</u>	<u>45 951 207</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>45 559 375</u>	<u>45 951 207</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

2 556 4 035

Övriga fordringar

Not 8 120 731 13 781

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 100 153 57 168

Summa kortfristiga fordringar

<u>223 440</u>	<u>74 984</u>
----------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 10 1 740 262 1 131 680

Summa kassa och bank

<u>1 740 262</u>	<u>1 131 680</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 963 703</u>	<u>1 206 663</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>47 523 077</u>	<u>47 157 870</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	25 697 930	25 697 930
Fond för yttre underhåll	223 522	0
Summa bundet eget kapital	25 921 452	25 697 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	130 019	-29 549
Årets resultat	748 642	383 089
Summa fritt eget kapital	878 661	353 541

Summa eget kapital

26 800 113	26 051 471
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 540 000	20 040 000
Summa långfristiga skulder		19 540 000	20 040 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		400 000	280 000
Leverantörsskulder		259 119	198 831
Skatteskulder		735	24 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	39 782	60 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	483 329	502 576
Summa kortfristiga skulder		1 182 965	1 066 399

Summa skulder

20 722 965	21 106 399
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

47 523 077	47 157 870
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 94 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

9 970 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristigs per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2018 som redovisas som kortfristig.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 863 093 kr (863 093 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 312 728	1 312 728
	Hysesintäkt bostäder	191 940	191 232
	Hysesintäkt lokaler	1 056 077	1 057 285
	Hysesintäkt garage och bilplatser	82 896	82 607
	Hysesintäkt övrigt	20 000	20 000
	Hysesrabatter	0	-16 212
	Årsavgift konsumtionsavgift el	137 279	165 548
	Övriga intäkter i verksamheten	32	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 779	4 704
	Övriga fakturerade kostnader	43 462	41 964
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	44 365	8 523
		2 893 558	2 868 380
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-69 639	-136 666
	Sotning	-8 097	-7 281
	El	-293 550	-246 814
	Uppvärmning	-356 836	-413 279
	Vatten	-79 452	-68 612
	Renhållning	-70 635	-69 437
	TV, bredband, iptelefoni	-34 438	-30 296
	Serviceavtal	-708	-6 785
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 270	-8 797
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-97 055	-111 310
	Försäkringar	-49 602	-49 802
	Fastighetsskatt	-121 425	-122 190
	Periodiskt underhåll	-176 478	-456 457
	Övriga driftskostnader	-11 205	-19 348
		-1 386 390	-1 747 074
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll lokaler	-78 913	-137 256
	Underhåll installationer	-66 885	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-319 201
	Underhåll mark och utemiljö	-30 680	0
		-176 478	-456 457
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 100	-17 562
	Förvaltningskostnader	-81 858	-70 711
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 519	-6 365
	Föreningsverksamhet	-1 686	-2 060
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 427	-26 816
	Konsulter	0	-2 360
	Stämma och styrelse	-17 663	-7 096
	Kundförluster m m	-9 259	0
		-151 513	-132 970
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-8 484	-7 467
		-38 484	-37 467
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-384 484	-379 776
	Markanläggningar	-54 430	-54 430
		-438 914	-434 206

Not 7		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				39 289 537	39 289 537
Årets investering byggnader				47 082	0
Ingående anskaffningsvärde mark				9 117 958	9 117 958
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				1 088 592	1 088 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				49 543 169	49 496 087
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 387 490	-3 007 714
Årets avskrivningar byggnader				-384 484	-379 776
Ingående avskrivningar markanläggningar				-157 390	-102 960
Årets avskrivningar markanläggningar				-54 430	-54 430
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 983 794	-3 544 880
Utgående bokfört värde				45 559 375	45 951 207
Bokförda värden byggnader				35 564 645	35 902 047
Bokförda värden mark				9 117 958	9 117 958
Bokförda värden markanläggningar				876 772	931 202
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	27 000 000	12 000 000	39 000 000	39 000 000
Lokaler		5 800 000	3 000 000	8 800 000	8 800 000
		32 800 000	15 000 000	47 800 000	47 800 000

Not 8		Övriga fordringar		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto				401	13 781
Övriga fordringar				120 330	0
				120 731	13 781

Not 9		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring				53 833	52 545
Förutbetald kabel-TV och bredband				7 729	4 623
Upplupen intäkt el, värme, vatten				38 591	0
				100 153	57 168

Not 10		Kassa och bank		2018-12-31	2017-12-31
Nordea				0	1 131 680
SEB				1 740 262	0
				1 740 262	1 131 680

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	2019-11-28	0,72%	2019-11-28	9 970 000	200 000
SEB Bolån	2020-11-28	0,94%	2020-11-28	9 970 000	200 000
				19 940 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 540 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,83%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 940 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	33 282	53 613
Övriga kortfristiga skulder	6 500	6 500
	39 782	60 113

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 862	98 893
Upplupna räntekostnader	920	22 978
Upplupen revision	15 000	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	4 120	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	325 470	327 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 531	1 244
	483 329	502 576

Karlstad 15/4 2019

Kenneth Ohlsson

Mikael Brodén

Ann-Charlotte Ahlquist

Urban Adolfsson

Åsa Hansen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-15

Gunnar Sanner

Revisor vald av föreningsstämman

Anders Eliasson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slussen 10 i Karlstad
Org.nr. 769611-9069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussen 10 i Karlstad 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 misstag. 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 misstag 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:

AC

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

72

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slussen 10 i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

172

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

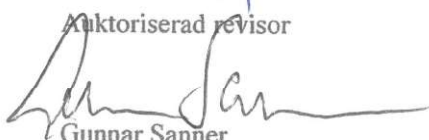
Karlstad den

15/4 2019



Anders Eliasson

Auktoriserad revisor



Gunnar Sanner

Förtroendevald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]