

Årsredovisning för
HSB brf Rosendal i Karlskoga
716411-5235

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosendal 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

Vicevärdar har varit Peter Örhall gällande administration/fakturor och Lars Rylin gällande medlemsfrågor. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Rosendal övre 7, Rosendal nedre 1 och 3 byggdes år 1914 och ombyggdes år 1975 - 76.

På fastigheten finns 33 bostadshus med tillsammans 132 ingångar med adresserna Rosendal 1 - 12, 14 - 17, 18 - 29, 32 - 36.

Föreningens 132 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | m ² |
|---------|------------|----------------|
| 3 r o k | 66 | 5 478 |
| 4 r o k | 66 | 6 567 |
| | 132 | 12 045 |

Garage: 138 st
P-platser: 19 st

Taxeringsvärdet är 18 546 tkr varav byggnadsvärdet är 13 398 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-19.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte. *hw/*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|----------------------|---|
| Marja Rylin | ordförande |
| Kerstin Ohlsén | vice ordförande |
| Peter Örhall | sekreterare, vicevärd gällande administration/fakturor och entreprenöre |
| Ann-Marie Johansson | ledamot, studieledare, vice sekreterare |
| Karin Ågren | ledamot |
| Daniel Lagerqvist | ledamot |
| Donald Johansson | ledamot |
| Camilla Jern | ledamot, avgick 2017-12-12 |
| Per-Anders Johansson | ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors |
| Kim Nielsen | suppleant |
| Jerry Rosén | suppleant |
| Lotta Hermansson | suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Ohlsén, Ann-Mari Johansson, Daniel Lagerqvist samt suppleanterna Jerry Rosén och Kim Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marja Rylin, Kerstin Ohlsén, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Hafvenstein samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Marja Rylin ersättare Kerstin Ohlsén.

Valberedning

Valberedningen har varit Izabel Majoros, sammankallande, och Katarina Granberg 

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 reparationer och underhåll

Fortsatt målning av trappräcken.
Några cirkulationspumpar utbytta.
Parkeringsskyltningen justerad.
Ny belysning vid garagen i nedre Rosedal.
Återställning av belysningen med nya armaturer i dalen pga vandalisering under hösten 2017.

Framtida underhåll

Löpande underhåll.
Dräneringar.

Aktiviteter

Styrelsemöten, 10 protokollförda.
Vårstädning 22 april med varmkorv o fika i lekparken.
Höststädning den 28 oktober med varmkorv o fika i lekparken.
Stämma 15 juni.

Sex personer har deltagit i HSBs årliga konferens.
K-märkt utgivits med 3 nummer för 2017 (årgång 35).

Fritidsgrupp

Kerstin Ohlsén
Maria Major
Katarina Granberg
Malin Ekström

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror för garage och p-platser var oförändrade under 2017.

Budget för år 2018

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 318 kr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

Årsavgifterna samt hyror för garage och p-platser beräknas vara oförändrade under 2018. *T/ 2018-04-19 MR*

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 6 764 | 6 769 | 6 771 | 6 780 | 6 781 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 088 | 854 | 891 | 37 | -3 408 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 581 | 581 | 581 | 581 | 581 |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 265 | 234 | 229 | 305 | 258 |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad | 2 342 | 2 952 | 3 000 | 2 899 | 2 928 |
| Likviditet i % * | 179 | 133 | 334 | 288 | 157 |
| Soliditet i % ** | 20 | 14 | 12 | 11 | 10 |

* 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 | 541 200 | 1 489 201 | 3 387 546 | 854 421 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 854 421 | -854 421 |
| Reservering till fond för YU enl.plan | | 329 000 | -329 000 | |
| lanspråktagande av fond för YU | | -23 088 | 23 088 | |
| Årets resultat | | | | 1 087 501 |
| Belopp vid årets utgång | 541 200 | 1 795 113 | 3 936 055 | 1 087 501 |

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | 4 241 967 |
| Årets resultat | 1 087 501 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -329 000 |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 23 088 |
| Summa till stämmans förfogande | 5 023 556 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | 5 023 556 |

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

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 | 6 763 518 | 6 768 917 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 31 487 | 20 957 |
| | | <u>6 795 005</u> | <u>6 789 874</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 197 730 | -2 824 449 |
| Periodisk underhåll | 5 | -23 088 | -356 601 |
| Personalkostnader | 6 | -283 886 | -332 866 |
| Avskrivningar | 7 | -1 213 671 | -1 235 102 |
| Rörelseresultat | | <u>2 076 630</u> | <u>2 040 855</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 30 408 | 60 145 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -1 019 537 | -1 246 579 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>1 087 501</u> | <u>854 421</u> |
| Årets resultat | | <u>1 087 501</u> | <u>854 421</u> |

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|--------------------------|
| Årets resultat | 1 087 501 | 854 421 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -329 000 | -520 000 |
| lansspråktagande av fond för yttre underhåll | 23 088 | 356 601 |
| Resultat efter fondförändring | 781 589 | 691 022 <i>hw</i> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader, mark och markanläggningar | 10 | 33 626 878 | 34 840 549 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 11 | - | - |
| Inventarier | 12 | - | - |
| | | 33 626 878 | 34 840 549 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i HSB | | 1 | 1 |
| | | 1 | 1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 626 879 | 34 840 550 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Swedbank underkonto | | 1 707 170 | 3 407 300 |
| Övriga fordringar | 13 | 7 595 | 1 991 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 143 117 | 150 111 |
| | | 1 857 882 | 3 559 402 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | 15 | 2 000 000 | 5 300 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | 16 | 2 505 | - |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 860 387 | 8 859 402 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 487 266 | 43 699 952 _{hw} |

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 | | 541 200 | 541 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 795 113 | 1 489 201 |
| | | <u>2 336 313</u> | <u>2 030 401</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 936 055 | 3 387 546 |
| Årets resultat | | 1 087 501 | 854 421 |
| | | <u>5 023 556</u> | <u>4 241 967</u> |
| Summa eget kapital | | <u>7 359 869</u> | <u>6 272 368</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | <u>27 965 555</u> | <u>30 748 679</u> |
| | | 27 965 555 | 30 748 679 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 244 524 | 4 810 224 |
| Leverantörsskulder | | 330 520 | 205 747 |
| Skatteskulder | | 295 | 13 968 |
| Övriga skulder | 18 | 8 385 | 8 942 |
| Fond för inre underhåll | 19 | 1 059 980 | 972 813 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | <u>518 138</u> | <u>667 211</u> |
| | | 2 161 842 | 6 678 905 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>37 487 266</u> | <u>43 699 952</u> ^{hw} |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2,19 %. Avskrivning tak dubbelgarage (anskaffningsår 2012) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan och sopkärllsskydd (anskaffningsår 2012) enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Nytt förråd (anskaffningsår 2014) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan samt ombyggnad garagetak (anskaffningsår 2014, 2015, 2016) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan.

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. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 7 000 488 | 7 000 488 |
| Hyror | 36 828 | 35 328 |
| Summa | 7 037 316 | 7 035 816 |
| Avsättning till fond för inre underhåll | -269 898 | -265 399 |
| Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser | -3 900 | -1 500 |
| Summa | 6 763 518 | 6 768 917 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrig intäkter | 31 487 | 20 957 |
| Summa | 31 487 | 20 957 |

I övriga intäkter ingår bl a återbetalning från FORA med 0 kr (1 358 kr), redovisad handkassa samt ersättning försäkringsskada med 23 676 kr (8 800 kr).

Not 4 Driftskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning | 76 270 | 36 113 |
| Reparationer och löpande underhåll | 648 109 | 468 615 |
| Uppvärmning | 1 072 607 | 987 055 |
| EI | 90 361 | 92 908 |
| Vatten | 483 713 | 406 720 |
| Sophämtning | 251 377 | 257 832 |
| Övriga avgifter | 163 939 | 157 859 |
| Förvaltningskostnader | 195 118 | 184 838 |
| Kommunal fastighetsavgift | 139 095 | 139 095 |
| Övrigt | 77 141 | 93 414 |
| Summa | 3 197 730 | 2 824 449 |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 976 kr (10 533 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 23 088 | 356 601 |
| Summa | 23 088 | 356 601_{iv} |

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 | 75 372 | 72 474 |
| Vicevärdsarvode | 87 394 | 83 796 |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 3 413 | 3 282 |
| Löner och andra ersättningar | 51 950 | 93 421 |
| Sociala kostnader | 65 757 | 79 893 |
| Summa | 283 886 | 332 866 |

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 1 213 671 | 1 235 102 |
| Summa | 1 213 671 | 1 235 102 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 30 408 | 60 133 |
| Ränteintäkter, skattekonto | - | 12 |
| Summa | 30 408 | 60 145 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 019 537 | 1 246 579 |
| Summa | 1 019 537 | 1 246 579 _{kw} |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början, byggnad | 53 945 469 | 53 877 622 |
| -Nyanskaffningar, byggnad | - | 67 847 |
| -Vid årets början, markanläggning | 220 880 | 220 880 |
| -Vid årets början, mark | 3 300 000 | 3 300 000 |
| | <u>57 466 349</u> | <u>57 466 349</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -22 625 800 | -21 390 698 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 213 671 | -1 235 102 |
| | <u>-23 839 471</u> | <u>-22 625 800</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 33 626 878 | 34 840 549 |
| Bokfört värde byggnader | 30 326 878 | 31 540 549 |
| Bokfört värde markanläggning | - | - |
| Bokfört värde mark | 3 300 000 | 3 300 000 |
| Summa | 33 626 878 | 34 840 549 |

| | <i>Fördelat ansk. värde</i> | <i>Fördelade ack. avskr</i> |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stomme | 26 150 709 | 9 755 304 |
| Stam | 5 180 036 | 3 466 884 |
| EI | 3 453 358 | 2 311 257 |
| Fasad | 4 400 729 | 385 530 |
| Fönster | 2 640 438 | 231 317 |
| Yttertak | 1 154 243 | 440 431 |
| Ventilation | 1 299 695 | 371 738 |
| Inre UH | 3 872 261 | 2 682 574 |
| Garage | 740 755 | 250 002 |
| Rest | 2 476 219 | 2 476 226 |
| | <u>51 368 443</u> | <u>22 371 263</u> |

Komponentavskrivning faktisk

| | <i>Faktiskt ansk. värde</i> | <i>Faktiskt ack. avskr</i> |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Markanläggning, Bilplats | 157 369 | 157 369 |
| Markanläggning, Motorvärmare | 63 511 | 63 511 |
| Skyddsrum | 872 233 | 872 233 |
| Tak dubbelgarage | 148 750 | 44 628 |
| Sopkärllsskydd | 184 800 | 110 880 |
| Nytt förråd vid hus 7 | 380 750 | 60 920 |
| Ombyggnad garagetak år 2014 | 269 813 | 53 960 |
| Ombyggnad garagetak år 2015 | 652 833 | 97 923 |
| Ombyggnad garagetak år 2016 | 67 847 | 6 784 |
| | <u>2 797 906</u> | <u>1 468 208</u> |

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 18 546 000. Värdeår 1929.

| <i>Hustyp</i> | <i>Byggnad</i> | <i>Mark</i> | <i>Total</i> |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|
| Bostäder/småhus | 13 398 000 | 5 148 000 | 18 546 000 |
| | <u>13 398 000</u> | <u>5 148 000</u> | <u>18 546 000</u> _{h/w/} |

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 227 755 | 227 755 |
| | <u>227 755</u> | <u>227 755</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -227 755 | -227 755 |
| | <u>-227 755</u> | <u>-227 755</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 12 Inventarier

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 171 506 | 171 506 |
| | <u>171 506</u> | <u>171 506</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -171 506 | -171 506 |
| | <u>-171 506</u> | <u>-171 506</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 579 | 1 991 |
| Samhall, återbetald 180129 | 7 016 | - |
| Summa | 7 595 | 1 991 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------|----------------|----------------|
| Comhem | 12 059 | 12 050 |
| Länsförsäkringar | 114 752 | 112 494 |
| Ränteintäkter | 16 306 | 25 567 |
| Summa | 143 117 | 150 111 |

Not 15 Kortfristiga placeringar

| | Räntesats | Löptid | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------|-----------|------------------------|------------------|------------------|
| HSB Karlskoga-Degerfors | | | | |
| Bunden placering | | Inlöst 170309 | - | 2 800 000 |
| Bunden placering | | Inlöst 170319 | - | 1 000 000 |
| Bunden placering | 1,25% | 2017-01-23--2018-01-22 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Bunden placering | 1,00% | 2017-07-27--2018-07-26 | 500 000 | 500 000 |
| Bunden placering | 1,00% | 2017-07-06--2018-07-05 | 500 000 | - |
| Summa | | | 2 000 000 | 5 300 000 |

Den bundna placering som förlängdes 2018-01-22 har en ränta på 0,80 % p.a.

Not 16 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Handkassa | 2 505 | - |
| Summa | 2 505 | - |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Ränteändring | Löptid | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek | 2,38% | 2023-12-21 | 2023-12-21 | 3 561 410 | 4 561 410 |
| Swedbank Hypotek | 3,53% | 2019-08-23 | 2019-08-23 | 2 980 917 | 2 980 917 |
| Stadshypotek | 3,02% | 2022-10-30 | 2022-10-30 | 2 423 891 | 2 494 663 |
| Swedbank Hypotek | 3,53% | 2019-08-23 | 2019-08-23 | 4 857 307 | 4 857 307 |
| Stadshypotek | 4,33% | 2021-09-01 | 2021-09-01 | 136 554 | 160 306 |
| Stadshypotek | 1,74% | 2021-10-30 | 2021-10-30 | 4 700 000 | 4 750 000 |
| Stadshypotek | | Löst 2017-06-01 | | - | 4 550 000 |
| Stadshypotek | 3,26% | 2018-03-30 | 2018-03-30 | 4 762 500 | 4 812 500 |
| Stadshypotek | 4,21% | 2020-09-01 | 2020-09-01 | 4 787 500 | 4 837 500 |
| Stadshypotek | | Löst 2017-02-24 | | - | 1 554 300 |
| | | | | 28 210 079 | 35 558 903 |
| Avgår kortfristig del | | | | -244 524 | -4 810 224 |
| Summa | | | | 27 965 555 | 30 748 679 |

Nästa års amortering uppgår till 245 tkr. Beräknad skuld efter 5 år beräknas uppgå till 26 987 tkr. Extra amortering med 1 mkr gjordes dec-17 på lån med villkorsändringsdag 2018-03-27.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 883 000 | 37 883 000 |
| Varav i eget förvar | - | - |
| | 37 883 000 | 37 883 000 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Preliminärskatt personal | 2 668 | 2 340 |
| Arbetsgivaravgift | 2 717 | 2 452 |
| Mervärdesskatt | 3 000 | 3 600 |
| Övriga skulder | - | 550 |
| Summa | 8 385 | 8 942 |

Not 19 Fond för inre underhåll

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 972 813 | 876 984 |
| Årets avsättning | 269 897 | 265 399 |
| Uttag under året | -182 730 | -169 570 |
| Belopp vi årets utgång | 1 059 980 | 972 813 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode | 10 978 | 10 527 |
| Bravida | 46 076 | - |
| Fora | - | 1 415 |
| Samhall | 15 760 | 3 313 |
| Upplupna räntor | 57 808 | 88 790 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 387 516 | 563 166 |
| Summa | 518 138 | 667 211 |

Autogirodragningen för hyror och avgifter skedde först 2018-01-03.

Underskrifter

Karlskoga 2018- 04-19

Marja Rylin

Donald Johansson

Karin Ågren

Peter Örhall

Kerstin Ohlsén

Ann-Marie Johansson

Per-Anders Johansson

Daniel Lagerqvist

Kim Nielsen
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-05-02

Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor

Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosendal i Karlskoga org.nr. 716411-5235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosendal 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Rosendal 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2/5 2018



Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Hafvenstein
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.