

Årsredovisning för
HSB brf Rosendal i Karlskoga
716411-5235

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:

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

MR

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosendal i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 .

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 2016-06-13.

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 2016-09-21.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte. 

ME

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Marja Rylin	ordförande
Kerstin Ohlsén	vice ordförande
Peter Örhall	sekreterare, vicevärd gällande administration/fakturor och entreprenörer
Ann-Marie Johansson	ledamot, studieledare, vice sekreterare
Karin Ågren	ledamot
Daniel Hjalmarsson	ledamot
Donald Johansson	ledamot
Camilla Jern	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Susanna Keskiniva	suppleant t o m 20/9 2016
Kim Nielsen	suppleant fr o m 1/7 2016
Rasmus Johansson	suppleant t o m 30/6 2016
Jerry Rosén	suppleant
Walter Taxen	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marja, Rylin, Peter Örhall, Donald Johansson, Karin Ågren samt suppleanterna Jerry Rosén och Kim Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 13 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 *W*

MR

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 2016.

Årets reparationer och underhåll

Föreningslokalens pentry har renoverats.
Nya motorvärmarruttag installerade i garagen.
Nytt tak på garage nr 9.
Dränering av hus 29.
Reparationer utförda i lekparken.
Vägarna har skrapats och viss asfaltering utförd.
P-rutor målade.
Husvagnsparkeringen iordningsställd.
Fortsatt målning av trappträcken.
Några cirkulationspumpar utbytta.
Belysningen i föreningens förråd utbytt och förbättrad.

Framtida underhåll

Löpande underhåll.
Dräneringar.

Aktiviteter

Styrelsemöten, 13 protokollförda.
Vårstädning 23 april med varm korv o fika i lekparken.
Höststädning den 2 oktober med varm korv o fika i lekparken.
Stämma 13 juni.

En person har deltagit i HSBs utbildning Ny i styrelsen.
Tio personer har deltagit i HSBs årliga konferens.
K-märkt utgivits med 3 nummer för 2016 (årgång 34).
Fyra personer deltog i HSBs möte om solcellsenergi.

Fritidsgrupp

Kerstin Ohlsén
Maria Major
Katarina Granberg
Malin Ekström

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under 2016.

Budget för år 2017

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 329^Tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2016.

Årsavgifterna samt hyror för garage och p-platser beräknas vara oförändrade under 2017. *hw*

MR

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 769	6 771	6 780	6 781	6 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	854	891	37	-3 408	1 280
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	581	581	581	581	532
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	234	229	305	258	257
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 952	3 000	2 899	2 928	2 131
Likviditet i % *	133	334	288	157	69
Soliditet i % **	14	12	11	10	19
Fond för yttre underhåll, tkr	1 489	1 326	-	3 878	3 548

* 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	1 325 802	2 660 232	890 713
Disposition enligt stämmobeslut			890 713	-890 713
Reservering till fond för YU enl.plan		520 000	-520 000	
lanspråktagande av fond för YU		-356 601	356 601	
Årets resultat				854 421
Belopp vid årets utgång	541 200	1 489 201	3 387 546	854 421

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 550 945
Årets resultat	854 421
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-520 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	356 601
Summa till stämmans förfogande	4 241 967
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	4 241 967

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

MR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	6 768 917	6 771 063
Övriga rörelseintäkter	3	20 957	8 957
		<u>6 789 874</u>	<u>6 780 020</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 824 449	-2 752 820
Periodisk underhåll	5	-356 601	-387 552
Personalkostnader	6	-332 866	-296 116
Avskrivningar	7	-1 235 102	-1 231 709
Rörelseresultat		<u>2 040 855</u>	<u>2 111 824</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 145	80 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 246 579	-1 301 172
Resultat efter finansiella poster		<u>854 421</u>	<u>890 713</u>
Årets resultat		<u>854 421</u>	<u>890 713</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	854 421	890 713
Reservering till fond för yttre underhåll	-520 000	-576 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	356 601	387 552
Resultat efter fondförändring	691 022	702 265 ✓

MR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	34 840 549	36 007 804
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	-	-
		<u>34 840 549</u>	<u>36 007 804</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>34 840 550</u>	<u>36 007 805</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		3 407 300	2 380 814
Övriga fordringar	13	1 991	44 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>150 111</u>	<u>163 196</u>
		3 559 402	2 588 187
Kortfristiga placeringar	15	5 300 000	4 800 000
Kassa och bank	16	-	2 571
Summa omsättningstillgångar		<u>8 859 402</u>	<u>7 390 758</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 699 952</u>	<u>43 398 563</u> ^w

MR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		541 200	541 200
Fond för yttre underhåll		1 489 201	1 325 802
		<u>2 030 401</u>	<u>1 867 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 387 546	2 660 232
Årets resultat		854 421	890 713
		<u>4 241 967</u>	<u>3 550 945</u>
Summa eget kapital		<u>6 272 368</u>	<u>5 417 947</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	30 748 679	35 765 542
		<u>30 748 679</u>	<u>35 765 542</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 810 224	367 000
Leverantörsskulder		205 747	277 752
Skatteskulder		13 968	12 573
Övriga skulder	18	8 942	10 294
Fond för inre underhåll	19	972 813	876 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	667 211	670 471
		<u>6 678 905</u>	<u>2 215 074</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 699 952</u>	<u>43 398 563</u> <i>in</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 skyddsrum (anskaffningsår 1987) sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan, tak dubbelgarage (anskaffningsår 2012) 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.

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter som är hänförliga till fastigheten beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 21.636.489 kr. *mw*

MR

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	7 000 488	7 000 488
Hyror	35 328	33 228
Summa	7 035 816	7 033 716
Avsättning till fond för inre underhåll	-265 399	-261 503
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 500	-1 150
Summa	6 768 917	6 771 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övrig intäkter	20 957	8 957
Summa	20 957	8 957

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

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning	36 113	60 790
Reparationer och löpande underhåll	468 615	506 060
Uppvärmning	987 055	1 034 460
El	92 908	93 337
Vatten	406 720	231 303
Sophämtning	257 832	250 239
Övriga avgifter	157 859	170 731
Förvaltningskostnader	184 838	190 061
Kommunal fastighetsavgift	139 095	139 095
Övrigt	93 414	76 744
Summa	2 824 449	2 752 820

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 533 kr (10 244 kr). Gällande fjärrvärmekostnad 2015 så återbetalades 42 tkr för perioden 2014-03-01--2015-12-31. Även vattenkostnad återbetalades 2015 för perioden 2014-06-18--2015-06-30 med 140 tkr.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	356 601	387 552
Summa	356 601	387 552

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	72 474	69 753
Vicevärdsarvode	83 796	80 924
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 282	1 843
Löner och andra ersättningar	93 421	73 936
Sociala kostnader	79 893	69 660
Summa	332 866	296 116

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	1 235 102	1 231 709
Summa	1 235 102	1 231 709

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	60 133	80 049
Ränteintäkter, skattekonto	12	12
Summa	60 145	80 061

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 246 579	1 301 172
Summa	1 246 579	1 301 172

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	53 877 622	53 224 789
-Nyanskaffningar, byggnad	67 847	652 833
-Vid årets början, markanläggning	220 880	220 880
-Vid årets början, mark	3 300 000	3 300 000
	<u>57 466 349</u>	<u>57 398 502</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 390 698	-20 158 989
-Årets avskrivning enligt plan	-1 235 102	-1 231 709
	<u>-22 625 800</u>	<u>-21 390 698</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 840 549	36 007 804
Bokfört värde byggnader	31 540 549	32 707 804
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
Summa	34 840 549	36 007 804

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	26 150 709	9 390 962
Stam	5 180 036	3 252 740
El	3 453 358	2 168 494
Fasad	4 400 729	296 303
Fönster	2 640 438	177 781
Yttertak	1 154 243	404 740
Ventilation	1 299 695	336 047
Inre UH	3 872 261	2 608 218
Garage	740 755	205 390
Rest	2 476 219	2 407 584
	<u>51 368 443</u>	<u>21 248 259</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Markanläggning, Bilplats	157 369	157 369
Markanläggning, Motorvärmare	63 511	63 511
Skyddsrum	872 233	872 236
Tak dubbelgarage	148 750	37 190
Sopkärllsskydd	184 800	92 400
Nytt förråd vid hus 7	380 750	45 690
Ombyggnad garagetak år 2014	269 813	40 470
Ombyggnad garagetak år 2015	652 833	65 282
Ombyggnad garagetak år 2016	67 847	3 392
	<u>2 797 906</u>	<u>1 377 540</u>

Taxeringsvärden

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

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	<u>13 398 000</u>	<u>5 148 000</u>	<u>18 546 000</u>
	13 398 000	5 148 000	18 546 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 991	1 979
Karlskoga Energi och Miljö	-	42 198
Summa	1 991	44 177

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Comhem	12 050	12 014
Bevasec	-	1 129
Länsförsäkringar	112 494	106 575
Ränteintäkter	25 567	43 478
Summa	150 111	163 196

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,70%	2016-03-10--2017-03-09	2 800 000	2 800 000
Bunden placering	0,60%	2016-09-20--2017-03-19	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-01-24--2017-01-23	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-07-28--2017-07-27	500 000	-
Summa			5 300 000	4 800 000

Not 16 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	-	2 571
Summa	-	2 571

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	3,59%	2017-09-27	2017-09-27	4 561 410	4 561 410
Swedbank Hypotek	3,53%	2019-08-23	2019-08-23	2 980 917	2 980 917
Stadshypotek		Löst 2016-09-01		-	213 415
Stadshypotek	3,02%	2022-10-30	2022-10-30	2 494 663	2 565 435
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	160 306	184 058
Stadshypotek	1,74%	2021-10-30	2021-10-30	4 750 000	4 800 000
Stadshypotek	3,50%	2017-06-01	2017-06-01	4 550 000	4 650 000
Stadshypotek	3,26%	2018-03-30	2018-03-30	4 812 500	4 862 500
Stadshypotek	4,21%	2020-09-01	2020-09-01	4 837 500	4 887 500
Stadshypotek	1,45%	2017-02-24	2017-02-24	1 554 300	1 570 000
				35 558 903	36 132 542
Avgår kortfristig del				-4 810 224	-367 000
Summa				30 748 679	35 765 542

Nästa års amortering uppgår till 285 tkr. Beräknad skuld efter 5 år beräknas uppgå till 29 708 tkr. Ny ränta på lånet som sattes om 2016-10-30 blev 1,74%. Lånet som löper ut 2017-06-01 kommer i sin helhet att lösas 2017-06-01.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	37 883 000	37 883 000
Varav i eget förvar	-	-
	37 883 000	37 883 000

Not 18 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	2 340	2 928
Arbetsgivaravgift	2 452	3 466
Mervärdesskatt	3 600	3 900
Övriga skulder	550	-
Summa	8 942	10 294

Not 19 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	876 984	853 706
Årets avsättning	265 399	261 502
Uttag under året	-169 570	-238 224
Belopp vid årets utgång	972 813	876 984 <i>mw</i>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 527	10 245
Bravida	-	5 575
Skarings Allstad och Entreprenad	-	5 936
Fora	1 415	-
Samhall	3 313	-
Upplupna räntor	88 790	108 981
Förskottsbetalda avgifter/hyror	563 166	539 734
Summa	667 211	670 471

Underskrifter

Karlskoga 2017- 04-20

Marja Rylin

Donald Johansson

Karin Ågren

Peter Örhall

Camilla Jern

Ann-Marie Johansson

Kerstin Ohlsén

Daniel Hjalmarsson

Lagerqvist

Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017- 04-28

Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor

Helene Måjgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

MR

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 2016.

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 2016 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. Revisorerans 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. De 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 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. *hw*

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 28/4 2017



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.