

Årsredovisning för
HSB brf Rosendal i Karlskoga
716411-5235

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
15

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosendal i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 .

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

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 25 938 tkr varav byggnadsvärdet är 18 414 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2018-08-28

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte. w

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Marja Rylin	ordförande
Kim Nielsen	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
Jerry Rosén	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Kent Eriksen	suppleant
Ann-Charlotte Jansson	suppleant
Lotta Hermansson	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marja Rylin, Peter Örhall, Donald Johansson, Karin Ågren och suppleant Kent Eriksen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marja Rylin, Kim Nielsen, 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.

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 2018.

Årets reparationer och underhåll

Nya staket (3 st) vid parkeringarna
Nedtagning av träd
Hus 10 dränering
Målning av sopskåpen
Upplagning av husgrunder
Fortsatta reparationer av trappor och verandasräcken
Några garagebelysningar (6st) är utbytta
Lagning av förrådstak (3st) p g a läckage
Behandling av hus och förrådstak
Nya staket vid garagen i Nedre och Övre
Ny toastol till kvarterslokalen Rosen installerad

Framtida underhåll

Löpande underhåll.
Dräneringar.
Målning.

Aktiviteter

Styrelsemöten, 11 protokollförda.
Vårstädning 21 april med varmkorv o fika i lekparken.
Höststädning den 20 oktober med varmkorv o fika i lekparken.
Stämma 13 juni.

En person har deltagit i HSBs utbildning "Ny i styrelsen"
En person har deltagit i HSBs årliga budgetkonferens.
Fem personer har deltagit i HSBs årliga konferens.
K-märkt utgivits med 1 nummer för 2018 (årgång 36).

Fritidsgrupp

Kerstin Ohlsén
Maria Major
Katarina Granberg
Malin Ekström

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror för garage och p-platser var oförändrade under 2018.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 344 kr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifterna samt hyror för garage och p-platser beräknas vara oförändrade under 2019. *ww*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 756	6 764	6 769	6 771	6 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	919	1 088	854	891	37
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	581	581	581	581	581
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	264	265	234	229	305
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 322	2 342	2 952	3 000	2 899
Likviditet i % *	235	179	133	334	288
Soliditet i % **	21	20	14	12	11

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga, inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	541 200	1 795 113	3 936 056	1 087 501
Disposition enligt stämmobeslut			1 087 501	-1 087 501
Reservering till fond för YU enl.plan		318 000	-318 000	
lanspråktagande av fond för YU		-425 640	425 640	
Årets resultat				919 105
Belopp vid årets utgång	541 200	1 687 473	5 131 197	919 105

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 023 557
Årets resultat	919 105
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-318 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	425 640
Summa till stämmans förfogande	6 050 302
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	6 050 302

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 755 918	6 763 518
Övriga rörelseintäkter	3	32 197	31 487
		<u>6 788 115</u>	<u>6 795 005</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 179 355	-3 197 730
Periodisk underhåll	5	-425 640	-23 088
Personalkostnader	6	-299 548	-283 886
Avskrivningar	7	-1 155 575	-1 213 671
Rörelseresultat		<u>1 727 998</u>	<u>2 076 630</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25 507	30 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-834 400	-1 019 537
Resultat efter finansiella poster		<u>919 105</u>	<u>1 087 501</u>
Årets resultat		<u>919 105</u>	<u>1 087 501</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	919 105	1 087 501
Reservering till fond för yttre underhåll	-318 000	-329 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	425 640	23 088
Resultat efter fondförändring	1 026 745	781 589

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	32 481 843	33 626 878
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	42 160	-
		32 524 003	33 626 878
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		32 524 004	33 626 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	-
Swedbank underkonto		2 969 231	1 707 170
Övriga fordringar	13	103	7 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	141 512	143 117
		3 111 946	1 857 882
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	944 854	2 505
Summa omsättningstillgångar		6 056 800	3 860 387
SUMMA TILLGÅNGAR		38 580 804	37 487 266 ^W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		541 200	541 200
Fond för yttre underhåll		1 687 473	1 795 113
		<u>2 228 673</u>	<u>2 336 313</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 131 197	3 936 055
Årets resultat		919 105	1 087 501
		<u>6 050 302</u>	<u>5 023 556</u>
Summa eget kapital		<u>8 278 975</u>	<u>7 359 869</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	19 882 807	27 965 555
		<u>19 882 807</u>	<u>27 965 555</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	8 082 748	244 524
Leverantörsskulder		641 069	330 520
Skatteskulder		53 548	295
Övriga skulder	18	7 052	8 385
Fond för inre underhåll	19	1 064 412	1 059 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	570 193	518 138
		<u>10 419 022</u>	<u>2 161 842</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 580 804</u>	<u>37 487 266</u> <small>ww</small>

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 2,05 %. 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.

Inventarier

Gräsklippare skrivs av enligt en rak 5-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	7 000 488	7 000 488
Hyror	36 828	36 828
Summa	7 037 316	7 037 316
Avsättning till fond för inre underhåll	-276 598	-269 898
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-4 800	-3 900
Summa	6 755 918	6 763 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning försäkringsärende	7 585	23 676
Återbäring Länsförsäkringar	15 013	-
Övrig intäkter	9 599	7 811
Summa	32 197	31 487

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning	104 573	76 270
Reparationer och löpande underhåll	542 510	648 109
Uppvärmning	1 066 162	1 072 607
El	91 727	90 361
Vatten	478 170	483 713
Sophämtning	250 588	251 377
Övriga avgifter	166 708	163 939
Förvaltningskostnader	202 831	195 118
Kommunal fastighetsavgift	194 535	139 095
Övrigt	81 551	77 141
Summa	3 179 355	3 197 730

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 262 kr (10 976 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	425 640	23 088
Summa	425 640	23 088 /w/

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	76 089	75 372
Vicevärdsarvode	90 028	87 394
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 550	3 413
Löner och andra ersättningar	60 912	51 950
Sociala kostnader	68 969	65 757
Summa	299 548	283 886

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 145 035	1 213 671
Inventarier	10 540	-
Summa	1 155 575	1 213 671

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	25 506	30 408
Ränteintäkter, skattekonto	1	-
Summa	25 507	30 408

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	834 400	1 019 537
Summa	834 400	1 019 537 ^{hw}

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	53 945 469	53 945 469
-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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 839 471	-22 625 800
-Årets avskrivning enligt plan	-1 145 035	-1 213 671
	<u>-24 984 506</u>	<u>-23 839 471</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 481 843	33 626 878
Bokfört värde byggnader	29 181 843	30 326 878
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
Summa	32 481 843	33 626 878

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	26 150 709	10 119 646
Stam	5 180 036	3 681 028
EI	3 453 358	2 454 020
Fasad	4 400 729	474 757
Fönster	2 640 438	284 853
Yttertak	1 154 243	476 122
Ventilation	1 299 695	407 429
Inre UH	3 872 261	2 756 939
Garage	740 755	294 614
Rest	2 476 219	2 476 219
	<u>51 368 443</u>	<u>23 425 627</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Markanläggning, Bilplats	157 369	157 369
Markanläggning, Motorvärmare	63 511	63 511
Skyddsrum	872 233	872 233
Tak dubbelgarage	148 750	52 066
Sopkärllsskydd	184 800	129 360
Nytt förråd vid hus 7	380 750	76 150
Ombyggnad garagetak år 2014	269 813	67 450
Ombyggnad garagetak år 2015	652 833	130 564
Ombyggnad garagetak år 2016	67 847	10 176
	<u>2 797 906</u>	<u>1 558 879</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 25 938 000. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	18 414 000	7 524 000	25 938 000
	<u>18 414 000</u>	<u>7 524 000</u>	<u>25 938 000</u> w/

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 506	171 506
-Nyanskaffningar	52 700	-
-Utrangeringar	-52 000	-
	<u>172 206</u>	<u>171 506</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 506	-171 506
-Utrangeringar	52 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-10 540	-
	<u>-130 046</u>	<u>-171 506</u>
Redovisat värde vid årets slut	42 160	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	103	579
Samhall, återbetald 180129	-	7 016
Summa	103	7 595

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	12 067	12 059
Länsförsäkringar	118 234	114 752
Ränteintäkter	11 211	16 306
Summa	141 512	143 117

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2018-01-22--2019-01-21	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2018-07-26--2019-07-25	500 000	500 000
Bunden placering	0,80%	2018-07-05--2019-07-04	500 000	500 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Den bundna placering som förlängdes 2019-01-21 har en ränta på 0,80 %.

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 176	2 505
Företagskonto	942 678	-
Summa	944 854	2 505

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	2,38%	2023-12-21	2023-12-21	3 561 410	3 561 410
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	2 353 119	2 423 891
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	112 802	136 554
Stadshypotek	1,74%	2021-10-30	2021-10-30	4 650 000	4 700 000
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	4 712 500	4 762 500
Stadshypotek	4,21%	2020-09-01	2020-09-01	4 737 500	4 787 500
				27 965 555	28 210 079
Avgår kortfristig del				-8 082 748	-244 524
Summa				19 882 807	27 965 555
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				19 882 807	
Kortfristig del exklusive amorteringar				7 838 224	
Amorteringar nästa år				244 524	
				27 965 555	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				972 138	978 096
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				26 748 893	26 987 459

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	37 883 000	37 883 000
Varav i eget förvar	-	-
	37 883 000	37 883 000

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	2 272	2 668
Arbetsgivaravgift	2 380	2 717
Mervärdesskatt	2 400	3 000
Summa	7 052	8 385

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	1 059 980	972 813
Årets avsättning	276 598	269 897
Uttag under året	-272 166	-182 730
Belopp vid årets utgång	1 064 412	1 059 980

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 252	10 978
Bravida	-	46 076
Samhall	21 680	15 760
HSB Karlskoga-Degerfors	1 874	-
Upplupna räntor	57 528	57 808
Förskottsbetalda avgifter/hyror	477 859	387 516
Summa	570 193	518 138 <i>kw</i>

Underskrifter

Karlskoga 2019-04-16

Marja Rylin



Karin Ågren



Jerry Rosén



Per-Anders Johansson



Kim Nielsen



Donald Johansson



Peter Örhall



Ann-Marie Johansson



Daniel Lagerqvist



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-04-17



Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor



Helene 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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Karlskoga den 17/4 2019



Heléne Majjgren
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.