

Årsredovisning för
HSB brf Lärkan i Karlskoga
776400-0928

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärkan 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

Vicevärd har varit Berth Edström. Vaktmästare har varit Peter Claesson. Trappstädning har ombesörjts av ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Berglärkan 1, Berglärkan 2, Berglärkan 3 byggdes år 1962-65.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Bangatan 2, 4 A-B, 6, 8 A-C, 10 A-D.

Föreningens 147 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	247,50
2 r o k	58	3 608,00
3 r o k	67	5 023,00
4 r o k	13	1 243,00
5 r o k	3	319,50
	147	10 441,00

Lokaler: 23 st
Garage: 66 st
P-platser: 71 st

Taxeringsvärdet är 61 291 tkr varav byggnadsvärdet är 45 831 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-09-22.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 2014 - Ny belysning trapphus och källare.
- 2014 - Plåt på fasader till garage och cykelrum.
- 2015 - Målning plåtfasader, Bangatan 4.
- 2015 - Installation värmepumpar i två garagelängor.
- 2015 - Bytt porttelefonsystem, Bangatan 8.
- 2015 - Impregnering tegelfasader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 148 (148) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Hans Randén	ordförande
Christer Eriksson	vice ordförande
Carin Stiernberg	sekreterare
Lars Jonsson	ledamot
Ulla Wentzell Busk	ledamot
Margareta Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Johan Røjare	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Randén och Ulla Wentzell Busk.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Randén och Carin Stiernberg i förening eller endera av dessa i förening med Johan Røjare eller Malin Sandberg.

Revisor

Revisor har varit Marianne Johansson, suppleant Anita Ahlm, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Hans Randén, ersättare Christer Eriksson.

Valberedning

Valberedningen har varit Marianne Axelsson, sammankallande, och Gun Axelsson.



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 underhåll

Målning plåtfasader, Bangatan 8 och 10 B-C.
Nytt porttelefonssystem, Bangatan 4 A-B.
Målning fönster och dörrar på balkonger.
Installation av 15.6 kW solceller.

Aktiviteter

Grillfest.
Luciafirande.
"Kaffe med prat".
Läsecirkel.
Information till nyinflyttade.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2016.

Framtida underhåll

Tvättstugeutrustning byts efter behov.
Renovering avloppstammar.

Budget för år 2017

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 326 tkr.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2017. *max*

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	5 727	5 738	5 741	5 763	5 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 164	1 393	1 520	1 196	988
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	551	551	551	551	535
Drikföskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	357	344	339	345	363
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	-	207	287	290	293
Likviditet i %	301	357	314	251	181
Soliditet i %	79	65	56	50	43
Fond för yttre underhåll, tkr	1 050	1 205	770	451	44

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

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 384 450	1 204 811	4 380 529	1 392 800
Disposition enligt stämmobeslut			1 392 800	-1 392 800
Reservering till fond för YU enl. plan		315 000	-315 000	
lanspråktagande av fond för YU		-469 485	469 485	
Årets resultat				1 163 907
Belopp vid årets utgång	1 384 450	1 050 326	5 927 814	1 163 907

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 773 329
Årets resultat	1 163 907
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-315 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	469 485
Summa till stämmans förfogande	7 091 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 091 721
Summa	7 091 721

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

Resultaträkning


<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 727 443	5 737 659
Övriga rörelseintäkter	3	22 618	310
		<u>5 750 061</u>	<u>5 737 969</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-3 726 873	-3 593 286
Underhåll	5	-469 485	-359 006
Personalkostnader	6	-279 875	-287 364
Avskrivningar	7	-146 546	-136 796
		<u>1 127 282</u>	<u>1 361 517</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 755	95 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-24 130	-63 906
		<u>1 163 907</u>	<u>1 392 800</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>1 163 907</u>	<u>1 392 800</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 163 907	1 392 800
Reservering till fond för yttre underhåll	-315 000	-527 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	469 485	359 006
Resultat efter fondförändring	1 318 392	1 224 806

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	4 368 156	4 478 942
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	211 260	52 020
Inventarier	12	-	-
		<u>4 579 416</u>	<u>4 530 962</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>4 579 417</u>	<u>4 530 963</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		569 533	1 514 593
Övriga fordringar	13	7 191	7 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>223 699</u>	<u>152 681</u>
		800 423	1 674 384
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	6 600 000	6 600 000
<i>Kassa och bank</i>	16	8 012	5 779
Summa omsättningstillgångar		<u>7 408 435</u>	<u>8 280 163</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 987 852</u>	<u>12 811 126</u> 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 384 450	1 384 450
Fond för yttre underhåll		1 050 326	1 204 811
		<u>2 434 776</u>	<u>2 589 261</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 927 814	4 380 529
Årets resultat		1 163 907	1 392 800
		<u>7 091 721</u>	<u>5 773 329</u>
Summa eget kapital		<u>9 526 497</u>	<u>8 362 590</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	-	2 131 250
		-	<u>2 131 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	-	25 000
Leverantörsskulder		412 748	301 550
Aktuell skatteskuld		37 272	6 292
Övriga skulder	18	11 235	10 286
Fond för inre underhåll	19	1 489 427	1 465 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	510 673	508 174
		<u>2 461 355</u>	<u>2 317 286</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 987 852</u>	<u>12 811 126</u>

[Signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader 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 0,6 %. Garage skrivs av efter en rak avskrivningsplan på 30 år. Markanläggning, rak avskrivningsplan 10 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på fastighetsnätet sker enligt en 10-årig rak plan. Solcellsanläggningen, 20-årig rak 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.

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Enligt senast lämnad inkomstdeklaration föreligger inget underskott. 

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	5 748 384	5 748 384
Hyror	312 090	311 301
Elavgifter	-	6 110
Summa	6 060 474	6 065 795
Avsättning till fond för inre underhåll	-318 000	-313 301
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-15 031	-14 835
Summa	5 727 443	5 737 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga intäkter	22 618	310
Summa	22 618	310

I övriga intäkter ingår återbetalning Fora för år 2004 med 5 101 kr (0 kr) och ersättning från försäkringsbolaget för skadad garageport med 14 480 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	588 427	590 783
Reparationer och löpande underhåll	272 545	209 180
Uppvärmning	1 289 349	1 252 769
El	513 620	528 047
Vatten	255 346	209 671
Sophämtning	99 495	96 744
Övriga avgifter	125 982	147 985
Förvaltningskostnader	262 379	260 024
Kommunal fastighetsavgift	198 510	167 530
Övrigt	121 220	130 553
Summa	3 726 873	3 593 286

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 935 kr (12 590 kr).

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	469 485	359 006
Summa	469 485	359 006



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	65 778	63 309
Vicevårdsarvode	117 061	103 096
Övriga ersättningar	37 313	61 674
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 895	3 749
Sociala kostnader	55 828	55 536
Summa	279 875	287 364

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	104 829	104 829
Markanläggningar	5 957	5 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar	35 760	26 010
Summa	146 546	136 796

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	60 674	95 149
Ränteintäkter, skattekonto	81	40
Summa	60 755	95 189

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	24 130	63 906
Summa	24 130	63 906

Handwritten signature

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Berglärkan 1, 2 och 3 i Karlskoga.

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 257 999	15 257 999
-Vid årets början, markanläggningar	59 568	59 568
-Vid årets början, mark	861 887	861 887
	<u>16 179 454</u>	<u>16 179 454</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 700 512	-11 589 726
-Årets avskrivning enligt plan	-110 786	-110 786
	<u>-11 811 298</u>	<u>-11 700 512</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 368 156	4 478 942
Bokfört värde byggnader	3 464 572	3 569 401
Bokfört värde markanläggningar	41 697	47 654
Bokfört värde mark	861 887	861 887
Summa	4 368 156	4 478 942

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack.avskr
Stomme	6 065 489	3 958 188
Stam	2 233 718	2 233 718
EI	1 451 614	1 427 328
Fasad	618 927	403 896
Fönster	396 573	291 842
Yttertak	222 159	125 016
Ventilation	362 903	356 833
Transport (hiss)	376 978	376 978
Inre UH	1 237 855	807 789
Garage	107 170	66 695
Rest	954 173	954 172
	<u>14 027 559</u>	<u>11 002 455</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack.avskr
Garage, år 1996	681 106	681 106
Garage, år 2011	549 334	109 866
Markanläggning, uteplats	59 568	17 871
	<u>1 290 008</u>	<u>808 843</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 61 291 000 kr (52 033 000 kr). Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	45 000 000	14 200 000	59 200 000
Lokaler	831 000	1 260 000	2 091 000
	<u>45 831 000</u>	<u>15 460 000</u>	<u>61 291 000</u>

Max

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	260 100	260 100
-Nyanskaffningar	195 000	-
	<u>455 100</u>	<u>260 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 080	-182 070
-Årets avskrivning enligt plan	-35 760	-26 010
	<u>-243 840</u>	<u>-208 080</u>
Redovisat värde vid årets slut	211 260	52 020

Not 12 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	617 239	617 239
	<u>617 239</u>	<u>617 239</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-617 239	-617 239
	<u>-617 239</u>	<u>-617 239</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	7 191	7 110
Summa	7 191	7 110

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Schneider Electric, serviceavtal	6 506	6 302
Comhem	14 716	15 024
Länsförsäkringar	72 275	62 510
De Lage Landen	2 906	3 442
Länsstyrelsen	105 000	-
Ränteintäkter	22 296	65 403
Summa	223 699	152 681

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80%	2016-12-09--2017-06-08	1 200 000	1 200 000
Bunden placering	1,00%	2016-12-11--2017-12-10	1 300 000	1 300 000
Bunden placering	1,00%	2016-11-22--2017-11-21	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,70%	2016-01-20--2017-01-19	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,80%	2016-12-26--2017-06-25	100 000	100 000
Summa			6 600 000	6 600 000

Dak

Not 16 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	8 012	5 779
Summa	8 012	5 779

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek, löst				-	2 156 250
				-	2 156 250
Avgår kortfristig del				-	-25 000
Summa				-	2 131 250

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	9 455 300	9 455 300
Varav i eget förvar	-9 455 300	-3 345 000
	-	6 110 300

Not 18 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	6 376	5 024
Arbetsgivaravgift	4 859	5 262
Summa	11 235	10 286

Not 19 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	1 465 984	1 560 865
Årets avsättning	318 000	313 301
Uttag under året	-294 557	-408 182
Belopp vid årets utgång	1 489 427	1 465 984

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 928	12 581
Samhall	-	1 869
Upplupna räntor	-	4 852
Förskottsbetalda avgifter/hyror	497 745	488 872
Summa	510 673	508 174

Devlin

Underskrifter

Karlskoga 2017- 03-30


Hans Randén


Christer Eriksson


Carin Stiernberg

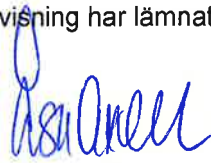

Ulla Wentzell Busk


Lars Jonsson


Margareta Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017-04-11


Marianne Johansson
Av föreningen vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan i Karlskoga org.nr. 776400-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 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.

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 Lärkan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 11/4 2017



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marianne Johansson

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.