

Årsredovisning för  
**Brf Saxlyckan**  
776400-0340

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-13  
14

## Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saxlyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Allmänt om verksamheten

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

### Förvaltning

Vicevärd har varit Stefan Green. Vaktmästare har varit Jari Sillanpää. Städning sköter ISS. Yttre förvaltning sköter Bravida. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-27.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Laxen 3 i Karlskoga kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad som uppfördes 1958. Byggnaden innefattar 36 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens adress är Saxlyckevägen 18 A-D i Karlskoga.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm          |
|---------|------------|--------------|
| 1 r o k | 6          | 228          |
| 2 r o k | 24         | 1 476        |
| 4 r o k | 6          | 510          |
|         | <b>36</b>  | <b>2 214</b> |

Garage: 21 st  
P-platser: 12 st  
Lokaler: 1 st

Taxeringsvärdet är 8 222 tkr (7 253) varav byggnadsvärdet är 6 362 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-09-17.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005 - Rotrenovering  
2016 - Asfaltering framsida.  
2017 - Asfaltering baksida.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) röstberättigade medlemmar. Under året har 4 

lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen samt suppleanter**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Stefan Green        | ordförande      |
| Leif Edberg         | vice ordförande |
| Gun-Britt Bergkvist | sekreterare     |

|              |           |
|--------------|-----------|
| Mats Persson | suppleant |
| Zandra Rubin | suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Edberg, Mats Persson samt Zandra Rubin.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden.

Firman tecknas förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter Stefan Green och Leif Edberg, samt Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Erik Svensson samt BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Peter Rubin. *WML*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

### Årets underhåll

Asfaltering baksida utav huset.

Ändring av antal parkeringsplatser samt tillägg av motorvärmarruttag.

Byte entrébelysning.

### Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

### Aktiviteter

Inga under året.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror har varit oförändrade under 2017.

### Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 25tkr.

Underhållsplanen har upprättats under år 2017.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2018.

## Ekonomisk översikt

|  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 1 442 | 1 446 | 1 443 | 1 447 | 1 429 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | 206   | -140  | 124   | 87    | 155   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm      | 459   | 459   | 459   | 459   | 451   |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 404   | 451   | 392   | 423   | 362   |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad       | 2 324 | 2 348 | 2 369 | 2 381 | 2 394 |
| Likviditet i % *                         | 632   | 779   | 1 399 | 1 104 | 1 099 |
| Soliditet i % **                         | 17    | 14    | 17    | 15    | 14    |

\* 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 0.10/

## Eget kapital

|  | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse-<br/>avgifter</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> |
|--|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                | 81 200          | 19 232                          | 380 592                     | 587 019                        | -140 313                  |
| Disposition enligt stämmobeslut        |                 |                                 |                             | -140 313                       | 140 313                   |
| Reservering till fond för YU enl. plan |                 |                                 | 17 000                      | -17 000                        |                           |
| lanspråktagande av fond för YU         |                 |                                 |                             |                                |                           |
| Årets resultat                         |                 |                                 |                             |                                | 205 574                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>81 200</b>   | <b>19 232</b>                   | <b>397 592</b>              | <b>429 706</b>                 | <b>205 574</b>            |

YU = Yttre underhåll  
UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:           |                    |
| Balanserat resultat  | 446 706            |
| Årets resultat före fondförändring                               | 205 574            |
| Reservering till fond för yttre underhåll                        | -17 000            |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | -                  |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                            | <b>635 280</b>     |
| <b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>                  |                    |
| Balanseras i ny räkning  | <b>635 280</b>     |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2   | 1 442 421                 | 1 446 362                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | -6                        | 697                       |
|  |     | <u>1 442 415</u>          | <u>1 447 059</u>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Drift                                      | 3   | -894 599                  | -998 682                  |
| Underhåll                                  | 4   | -                         | -268 063                  |
| Personalkostnader                          | 5   | -114 585                  | -121 158                  |
| Avskrivningar                              | 6   | -123 563                  | -88 844                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <u>309 668</u>            | <u>-29 688</u>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7   | 2                         | 80                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8   | -104 096                  | -110 705                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <u>205 574</u>            | <u>-140 313</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <u>205 574</u>            | <u>-140 313</u>           |

## Tilläggsupplysning

|   |                |                         |
|---|----------------|-------------------------|
| Årets resultat                              | 205 574        | -140 313                |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -17 000        | -15 000                 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -              | 268 063                 |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>        | <b>188 574</b> | <b>112 750</b> <i>m</i> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i>         |
|--|------------|-------------------|---------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                           |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                           |
| Byggnader och mark                           | 9          | 3 726 164         | 3 502 539                 |
| Inventarier                                  | 10         | -                 | -                         |
|  |            | <u>3 726 164</u>  | <u>3 502 539</u>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>3 726 164</u>  | <u>3 502 539</u>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                           |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                           |
| Aktuell skattefordran                        |            | 3 974             | 3 974                     |
| Övriga fordringar                            | 11         | 11 415            | 5 201                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 38 751            | 40 756                    |
|  |            | <u>54 140</u>     | <u>49 931</u>             |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              | 13         | 1 028 833         | 1 028 833                 |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 1 886 427         | 1 869 844                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>2 969 400</u>  | <u>2 948 608</u>          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>6 695 564</u>  | <u>6 451 147</u> <i>W</i> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2017-12-31       | 2016-12-31                |
|--|-----|------------------|---------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                           |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                  |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                           |
| Insatser                                     |     | 81 200           | 81 200                    |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 19 232           | 19 232                    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 397 592          | 380 592                   |
|  |     | <u>498 024</u>   | <u>481 024</u>            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                           |
| Balanserat resultat                          |     | 429 706          | 587 019                   |
| Årets resultat                               |     | 205 574          | -140 313                  |
|  |     | <u>635 280</u>   | <u>446 706</u>            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>1 133 304</u> | <u>927 730</u>            |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 5 092 068        | 5 144 732                 |
|  |     | <u>5 092 068</u> | <u>5 144 732</u>          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 52 664           | 52 664                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 282 926          | 115 668                   |
| Övriga skulder                               | 15  | 15 736           | 2 629                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 118 866          | 207 724                   |
|  |     | <u>470 192</u>   | <u>378 685</u>            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>6 695 564</u> | <u>6 451 147</u> <i>m</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 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 nominellte 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 från 2014 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 1,16%. Parkeringsplatserna skrivs av med 10 % per år.

Ingen avskrivning sker på marken.

### **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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *hw*

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 1 016 376                 | 1 016 376                 |
| Hyror                                    | 60 213                    | 60 213                    |
| Debiterade elavgifter                    | 51 840                    | 51 840                    |
| Debiterade uppvärmningskostnader         | 247 440                   | 247 440                   |
| Debiterade värmekostnader,garage         | 11 118                    | 11 955                    |
| Debiterade serviceavgifter               | 61 487                    | 61 488                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 448 474</b>          | <b>1 449 312</b>          |
| Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser | -6 053                    | -2 950                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 442 421</b>          | <b>1 446 362</b>          |

## Not 3 Drift

|   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning | 123 533                   | 97 189                    |
| Reparationer och löpande underhåll            | 70 654                    | 32 086                    |
| Uppvärmning                                   | 242 899                   | 416 014                   |
| El  | 132 394                   | 122 928                   |
| Vatten  | 96 178                    | 91 106                    |
| Sophämtning                                   | 35 028                    | 38 128                    |
| Övriga avgifter                               | 64 985                    | 66 022                    |
| Förvaltningskostnader                         | 93 961                    | 100 720                   |
| Kommunal fastighetsavgift                     | 27 200                    | 27 200                    |
| Övrigt  | 7 767                     | 7 289                     |
| <b>Summa</b>                                  | <b>894 599</b>            | <b>998 682</b>            |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 874 kr (10 432 kr).

## Not 4 Underhåll

|   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | -                         | 268 063                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>-</b>                  | <b>268 063</b> <i>mw</i>  |

## Not 5 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                    | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 22 000                    | 22 000                    |
| Övriga ersättningar                | 1 266                     | 1 936                     |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 1 000                     | 2 000                     |
| Löner och ersättningar anställda   | 60 901                    | 64 271                    |
| Sociala kostnader                  | 29 418                    | 30 951                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>114 585</b>            | <b>121 158</b>            |

## Not 6 Avskrivningar

|              | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 123 563                   | 88 844                    |
| <b>Summa</b> | <b>123 563</b>            | <b>88 844</b>             |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                            | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter              | 2                         | -                         |
| Ränteintäkter, skattekonto | -                         | 80                        |
| <b>Summa</b>               | <b>2</b>                  | <b>80</b>                 |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 103 956                   | 110 606                   |
| Övrigt                              | 140                       | 99                        |
| <b>Summa</b>                        | <b>104 096</b>            | <b>110 705</b> <i>mw</i>  |

## Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Laxen 3 i Karlskoga.

|   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början, byggnad              | 7 633 817         | 7 633 817         |
| -Vid årets början, mark                 | 166 364           | 166 364           |
| -Nyanskaffningar, markanläggning        | 347 188           | -                 |
|   | <u>8 147 369</u>  | <u>7 800 181</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -4 297 642        | -4 208 798        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -123 563          | -88 844           |
|   | <u>-4 421 205</u> | <u>-4 297 642</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>3 726 164</b>  | <b>3 502 539</b>  |
| Bokfört värde byggnader                 | 3 247 331         | 3 336 175         |
| Bokfört värde mark                      | 166 363           | 166 364           |
| Bokfört värde markanläggning            | 312 470           | -                 |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 726 164</b>  | <b>3 502 539</b>  |

### Komponentavskrivning fördelad

|                | Fördelat ansk.värde | Fördelade ack.avskr |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Stomme, grund  | 3 731 798           | 2 039 359           |
| Stammar, värme | 865 361             | 268 517             |
| El             | 625 456             | 448 615             |
| Fasad          | 369 670             | 162 433             |
| Fönster        | 219 071             | 82 295              |
| Yttertak       | 152 318             | 90 914              |
| Ventilation    | 159 398             | 129 003             |
| Inre UH        | 761 591             | 416 198             |
| Rest           | 749 154             | 749 152             |
|                | <u>7 633 817</u>    | <u>4 386 486</u>    |

### Komponentavskrivning faktisk

|           | Faktiskt ansk.värde | Faktiskt ack avskr |
|-----------|---------------------|--------------------|
| P-platser | 347 188             | 34 719             |
|           | <u>347 188</u>      | <u>34 719</u>      |

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 222 000 kr (8 222 000 kr) . Värdeår 1957.

| Hustyp            | Byggnad          | Mark             | Total                      |
|-------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Bostäder/hyreshus | 6 200 000        | 1 660 000        | 7 860 000                  |
| Lokaler           | 162 000          | 200 000          | 362 000                    |
|                   | <u>6 362 000</u> | <u>1 860 000</u> | <u>8 222 000</u> <i>mw</i> |

### Not 10 Inventarier

|   | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 144 534         | 144 534         |
|   | <u>144 534</u>  | <u>144 534</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -144 534        | -144 534        |
|   | <u>-144 534</u> | <u>-144 534</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | -               | -               |

### Not 11 Övriga fordringar

|              | 2017-12-31    | 2016-12-31   |
|--------------|---------------|--------------|
| Skattkonto   | 11 326        | 5 151        |
| FORA         | 89            | 50           |
| <b>Summa</b> | <b>11 415</b> | <b>5 201</b> |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                  | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Securitas        | 3 398         | 3 233         |
| Comhem           | 8 262         | 10 967        |
| Länsförsäkringar | 27 091        | 26 556        |
| <b>Summa</b>     | <b>38 751</b> | <b>40 756</b> |

### Not 13 Kortfristiga placeringar

|                                 | Anskaffningsvärde | Marknadsvärde          |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|
| Nordea Institutionell Kortränta | 1 028 833         | 1 118 911 <sup>W</sup> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats | Ränteändring | Löptid     | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-----------------------|-----------|--------------|------------|------------------|------------------|
| SBAB                  | 4,91%     | 2016-02-12   | 2016-02-12 |                  | Löst/omplacerat  |
| Stadshypotek          | 1,55%     | 2018-04-30   | 2018-04-30 | 780 000          | 788 000          |
| Stadshypotek          | 1,82%     | 2019-03-30   | 2019-03-30 | 802 307          | 810 559          |
| Stadshypotek          | 2,04%     | 2020-03-30   | 2020-03-30 | 803 795          | 812 059          |
| Stadshypotek          | 2,01%     | 2020-04-30   | 2020-04-30 | 891 880          | 901 028          |
| Stadshypotek          | 2,27%     | 2021-01-30   | 2021-01-30 | 1 866 750        | 1 885 750        |
|                       |           |              |            | <u>5 144 732</u> | <u>5 197 396</u> |
| Avgår kortfristig del |           |              |            | -52 664          | -52 664          |
| <b>Summa</b>          |           |              |            | <b>5 092 068</b> | <b>5 144 732</b> |

Nästa års amortering uppgår till 53 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 263 tkr. Därefter beräknas skulden uppgå till 4 881 tkr.

### Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

|                        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 986 000        | 5 986 000        |
|                        | <b>5 986 000</b> | <b>5 986 000</b> |

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

|                          | 2017-12-31    | 2016-12-31   |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Preliminärskatt personal | 7 623         | 881          |
| Arbetsgivaravgift        | 8 113         | 1 748        |
| <b>Summa</b>             | <b>15 736</b> | <b>2 629</b> |

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2017-12-31     | 2016-12-31               |
|--|----------------|--------------------------|
| BoRevision revisionsarvode                         | 10 873         | 10 424                   |
| Amandas blommor                                    | 816            | -                        |
| Karlskoga Energi & Miljö                           | -              | 31 747                   |
| Upplupna räntor                                    | 6 288          | 6 385                    |
| Löneskatt på pensionspremier                       | 639            | 635                      |
| Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter           | 6 982          | 6 825                    |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror                    | 91 268         | 121 186                  |
| Upplupet revisionsarvode för föreningsvald revisor | 2 000          | 2 000                    |
| Upplupet styrelsearvode                            | -              | 28 522                   |
| <b>Summa</b>                                       | <b>118 866</b> | <b>207 724</b> <i>mm</i> |

## Underskrifter

Karlskoga 2018- 05-14



Stefan Green



Leif Edberg



Gun-Britt Bergkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018- 05-14



Erik Svensson  
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saxlyckan, org.nr. 776400-0340

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saxlyckan för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor från BoRevision 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.

### Revisor från BoRevisions ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Brf Saxlyckan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 15/10 2018

  
Heléne Maijgren  
BoRevision AB

  
Erik Svensson  
Förtroendevald 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.