



Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad

Brf Järnet i Karlstad
Org nr 773200-1313

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

dJ 11.0
URW

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 36 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak. För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinnings-central (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen hade stadgar registrerade av Bolagsverket 2015-08-04.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

163 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. Under verksamhetsåret har totalt 12 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lars Johansson	ordförande	
Thomas Andersson	vice ordförande	i tur att avgå
Ulla Röjdén	sekreterare	i tur att avgå
Anna Holm	vice sekreterare	
Lennart Ludvigsson	ledamot	
Henrik Egeman	ledamot	i tur att avgå
Lena Alfredsson	ledamot	i tur att avgå
Patrik Espino Colin	suppleant	i tur att avgå

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter och Jonas Holm, två i förening. Lars Johansson, Thomas Andersson, Ulla Röjdén, Anna Holm, Henrik Egeman, Lennart Ludvigsson, Lena Alfredsson och Jonas Holm, två i förening.

UJ
UJ UJ

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström (sammankallande) och Kerstin Edberg.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Inger Dahlqvist (ordinaire) och Bengt-Göran Nilsson som suppleant.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av KLARA arkitekter. Vicevärd har varit Jonas Holm. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör

Vänerförvaltning AB
Råum's Maskin
Assemblin VS AB
NPI Service AB
Karlstad Energi
Karlstads Kommun
ComHem
Länsförsäkringar
Certego
CG Kull
Securitas
Västsvenska gym

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel/VVS
Fastighetsskötsel/Ventilation
El och nät samt fjärrvärme
Vatten/avlopp
Tv (basutbud; 16 kanaler)
Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Batteribackup porttelefoner
Årskontroll brandsläckare
Störning/upplåsning/parkering
Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

Badrum samt stambyte
Fönsterbyte
Värmesystem
Tvättstugor
Dagvattensystem
Skalskydd (Låst 24 tim)
Skärmtak och belysning entréer
Byte av alla ljuskällor till LED

År

2002/2010
2004/2005
2007
2007/2016
2013/2014
2014
2016
2017

dj
URW 4.1)

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året genom styrelsens försorg.

Ljuskällor utbytta till LED-belysning i trapphus, källarkorridorer, cykelrum, tvättstugor och utomhus. Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2017. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll Åtgärden rörande målning av källare har senarelagts till 2020. Ny beskrivning av ändring i planen.

Årsavgiften för bostäder 2017 var oförändrad ca 554 kr/m² (föregående år ca 554 kr/m²). Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2018. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och COMHEM TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 225 705 (13 428 525) kr. Under året har föreningen amorterat 1 202 820 (1 685 740) kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (19) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var 12 köp. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 247 st varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl a inomhusboule, seniorgympa och bokcafé.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

dj
UEN UEN

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	8 364	8 364	8 681	8 737	8 347
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 078	1 016	2 118	671	651
Drifts- och personalkostnad	kr/kvm	365	316	311	311	313
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	554	554	577	577	550
Lån per m ² bostadsyta och lokal	kr	821	902	1 015	1 170	1 150
Soliditet % (andel eget kapital)	%	38	34	29	19	17

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	967 465	2 433 287	3 245 845	951 713
Disposition av föregående års resultat	-	-	951 713	-951 713
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan	-	1 223 875	-1 223 875	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Årets uttag enligt underhållsplan	-	-273 875	273 875	-
Årets resultat	-	-	-	1 078 244
Eget kapital 2017-12-31	967 465	3 383 287	3 247 558	1 078 244

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

dj u.s
Lfr

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 247 558
Årets resultat	1 078 244
Återstår till föreningsstämmans förfogande	4 325 802

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-623 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	1 700 000
Balanserat resultat	3 248 802
	4 325 802

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

de
L. Ben (1)

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 363 924	8 363 979
Övriga rörelseintäkter	2	36 116	37 047
Summa rörelseintäkter		<u>8 400 040</u>	<u>8 401 026</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 012 491	-5 094 319
Övriga externa kostnader		-419 331	-399 384
Personalkostnader och arvoden	4	-414 457	-378 587
Avskrivningar	5, 6, 7, 8, 9, 10	-965 834	-1 058 614
Summa rörelsekostnader		<u>-6 812 113</u>	<u>-6 930 904</u>
Resultat före finansiella poster		1 587 927	1 470 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 708	-518 937
Summa resultat från finansiella poster		<u>-509 683</u>	<u>-518 409</u>
Resultat efter finansiella poster		1 078 244	951 713
Årets resultat		<u>1 078 244</u>	<u>951 713</u>

dj
URW (10)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5, 6, 7, 8, 9, 10	19 796 855	20 762 689
Summa anläggningstillgångar		19 796 855	20 762 689
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	11	22 237	94 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	190 091	182 969
<u>Summa</u>		212 328	277 355
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		8 743	10 367
Bank		2 835 099	1 650 601
Summa omsättningstillgångar		3 056 170	1 938 323
Summa tillgångar		22 853 025	22 701 012

2017-12-31
21 800 000

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		967 465	967 465
Föreningens fond för yttre underhåll		3 383 287	2 433 287
		4 350 752	3 400 752
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 247 558	3 245 845
Årets resultat		1 078 244	951 713
Summa eget kapital		8 676 554	7 598 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 020 629	13 223 449
Summa långfristiga skulder		12 020 629	13 223 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	205 076	205 076
Leverantörsskulder		1 090 925	847 805
Skatteskulder		6	-
Övriga kortfristiga skulder	14	13 165	16 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	846 670	809 781
Summa kortfristiga skulder		2 155 842	1 879 253
Summa eget kapital och skulder		22 853 025	22 701 012

dJ
UR 4y

Noter

Not 1 Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år. En omklassificering har gjorts under året samt för jämförelseår mellan drift- och underhållskostnader och övriga externa kostnader.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,9%
Tillkommande utgifter	2,5-5%
Markanläggning	5%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

20
UBK

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	7 992 104	7 992 159
Hyror	371 820	371 820
Elavräkning	10 208	6 721
Övrigt	29 198	37 186
Summa	<u>8 403 330</u>	<u>8 407 886</u>
Hyresbortfall övrigt	-3 290	-6 860
	<u>8 400 040</u>	<u>8 401 026</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel och städning	452 769	425 195
Snöröjning	77 239	110 982
Reparation och underhåll	1 189 152	1 359 564
Värme	1 469 245	1 526 896
El	199 402	183 588
Vatten och avlopp	421 418	427 112
Renhållning	205 333	176 842
Kabel-TV	100 947	99 010
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	273 750	264 162
Fastighetsförsäkring	84 345	91 331
Trädgårdskostnader	70 952	60 838
Övrigt	172 003	72 863
Summa	<u>5 012 491</u>	<u>5 094 319</u>

dj
URW 93

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Löner för anställda och vicevärd	227 730	213 411
Styrelsearvode	110 675	104 850
Arbetsgrupp	1 650	-
Förändring av semesterlön	-	-17 905
Revision föreningsvald revisor	3 000	3 550
Lön fastighetsskötsel	-	1 650
Övriga personalkostnader	337	37
Sociala avgifter	71 065	72 994
Summa	<u>414 457</u>	<u>378 587</u>

Not 5 Badrum

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 014 363	-3 654 937
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 373 789</u>	<u>-4 014 363</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 626 211</u>	<u>8 985 637</u>

Avskrivningstid 2001-2041.

2017
UBR 11/1

Not 6 Byggnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 177 727	-9 073 510
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 281 944	-9 177 727
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 501 209</u>	<u>2 605 426</u>

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2.
Marken innehas med tomträtt.

Taxeringsvärde

Byggnader	98 000 000	98 000 000
Mark byggnader	43 000 000	43 000 000
Lokaler	291 000	291 000
Mark lokaler	258 000	258 000
	<u>141 549 000</u>	<u>141 549 000</u>

Not 7 Fönsterbyte

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 996 354	-1 822 282
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 170 426	-1 996 354
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 829 574</u>	<u>4 003 646</u>

Avskrivningstid 2001-2041.

2017-12-31

Not 8 Markanläggning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 010 909	-752 149
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 269 669	-1 010 909
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 905 528</u>	<u>4 164 288</u>
Avskrivningstid 2013-2033		

Not 9 Porttelefon

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-171 356	-128 517
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 195	-171 356
Utgående restvärde enligt plan	<u>642 580</u>	<u>685 419</u>
Avskrivningstid 2013-2028.		

dJ
LIRALLJ

Not 10 Sophus

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-212 120	-92 820
Årets avskrivningar	-26 520	-119 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 640	-212 120
Utgående restvärde enligt plan	<u>291 754</u>	<u>318 274</u>

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattefordran	-	46 302
Skattekonto	22 237	48 084
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22 237</u>	<u>94 386</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Försäkring	85 976	84 345
Tomträttsavgäld	73 984	73 984
Bevakning	1 755	-
Kabel-TV	25 035	24 640
Telia	2 340	-
Övrigt	1 001	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>190 091</u>	<u>182 969</u>

dj
LIP Uj

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2017	Lånebelopp 2017-12-31
Länsförsäkringar	3,65	2022-12-30	97 360	4 380 536
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 755 744
Stadshypotek	0,92	Rörlig	1 000 000	0
Stadshypotek	5,10	2019-03-01	59 700	5 089 425
Summa skulder till kreditinstitut			1 202 820	12 225 705
Avgår kortfristig del				-205 076
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				12 020 629

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 205 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11,2 milj kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Källskatt december	9 165	12 591
Summa övriga skulder	13 165	16 591

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

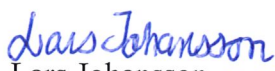
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	40 360	41 732
Förskottsbetalda avgifter/hyror	685 918	678 929
Skatt	22 812	-
Arvoden	75 200	68 500
Sociala kostnader	22 500	20 500
Övrigt	-120	120
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	846 670	809 781

2017-12-31
2016-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av: Utförande av lagstadgad energideklaration samt målning av trapphus 2018. Planerat underhåll under perioden 2019-2021 är spolning av avloppsstammar, omläggning av tak samt vid behov byte av hängrännor och stuprör, målning i källare samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Karlstad 2018-04-26


Lars Johansson
Ordförande


Thomas Andersson
Vice ordförande


Ulla Röjdén
Sekreterare

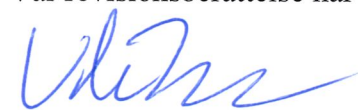

Anna Holm
Vice sekreterare


Lennart Ludvigsson
Ledamot


Henrik Egeman
Ledamot


Lena Alfredsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03.


Urban Johansson
Auktoriserad revisor


Inger Dahlqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
orgnr 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 3 / 5 2018



Urban Johansson

Auktoriserad revisor



Inger Dahlqvist

Förtroendevald revisor