



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FASANEN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fasanen i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
303 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3746 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
133 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
778 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Karlstad, Fasanen 1 och Ripan 1, som stod färdigställd år 1946. Fastigheten består av 60 bostäder på totalt 3 384 m² i 10 trappuppgångar på Vänersgatan 1 A-E och 3 A-E samt en lokal om 20 m². Föreningen har även 38 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Magnus Forzelius med Staffan Sjödin som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lennart Söderberg	ordförande	i tur att avgå
Staffan Sjödin	vice ordförande	i tur att avgå
Eva Arvidsson	sekreterare	
Magnus Forzelius	vice sekreterare	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lennart Söderberg, Staffan Sjödin, Magnus Forzelius och Eva Arvidsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Urban Fagrell, Anny Aspmyren och Marianne Meyer-Lie .

Revisorer: Revisorer har varit Theodor Gumpert med Kerstin Wallménus som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Från och med 2015-01-01 utförs fastighetsskötseln av Samhall. HSB Värmland har uppdraget som vicevärd genom Urban Fagrell.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bland annat avtal med nedanstående:

Leverantör

HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1988/1989

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-02.

Reparationer: Inga större reparationer är gjorda under året.

Underhåll: Solceller har installerats under året till en kostnad av ca 1 500 000 kr, vilka togs i drift i slutet av december 2019. Länsstyrelsen har beslutat att föreningen kommer att få investeringsbidrag om 20% av investerigen under 2020, vilket redovisas som en minskad utgift för anläggningen. Då anläggningen togs i drift precis före årsskiftet sker ingen avskrivning i årets bokslut. Föreningen kommer under 2020 även att yrka momsavdrag för investeringen, genom ett öppet yrkande, till den andel av ingående moms som motsvarar andelen av producerad el som går till försäljning. Av denna orsak har ingen momsfordran redovisats i bokslutet

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i november 2015 och uppdaterad 2019-09-02. Underhållsåtgärder enligt uppdaterad underhållsplan kommer att finansieras med egna medel. Styrelsen har gjort bedömningen att stammarna är i så gott skick att stambyte behöver genomföras tidigast 2035.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 778 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning samt kabel-TV. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Föreningen har tecknat gruppavtal med Com Hem som innefattar bredband 100/10, digital tv-bas samt ip-telefoni.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 750 170 kr. Under året har föreningen amorterat 93 809 kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 8 (10) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 64 st varav röstberättigade medlemmar 61 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 749	2 758	2 750	2 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	531	805	767	642
Soliditet, %	30%	30%	25%	20%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	778	778	778	778
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 746	3 773	4 099	4 515
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	395	328	333	332

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 230	409 355	4 899 827	-556 897	805 437
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				805 437	-805 437
Avsättning framtida underhåll enligt plan			850 000	-850 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-107 500	107 500	
Årets resultat					530 823
Belopp vid årets utgång	68 230	409 355	5 642 327	-493 960	530 823

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	248 540
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	107 500
Avsättning till underhållsfonden*	-850 000
Årets resultat	530 823
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	36 863

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	36 863
---	---------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad plan på grund av begränsat fritt eget kapital.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 749 138	2 757 527
Summa rörelseintäkter		2 749 138	2 757 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 279 543	-1 060 111
Övriga externa kostnader	Not 4	-264 376	-224 302
Personalkostnader och arvode	Not 5	-65 333	-56 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-399 744	-399 744
Summa rörelsekostnader		-2 008 996	-1 740 777
Rörelseresultat		740 142	1 016 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 319	-211 596
Summa finansiella poster		-209 319	-211 313
Resultat efter finansiella poster		530 823	805 437
Resultat före skatt		530 823	805 437
Årets resultat		530 823	805 437

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	18 609 366	17 769 405
	<u>18 609 366</u>	<u>17 769 405</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>18 609 866</u>	<u>17 769 905</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	11 499	4 206
Not 9	310 913	556
Not 10	<u>110 780</u>	<u>76 252</u>
	433 192	81 014

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 11	<u>1 401 240</u>	<u>1 185 865</u>
	1 401 240	1 185 865

Summa omsättningstillgångar

<u>1 834 432</u>	<u>1 266 879</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>20 444 298</u>	<u>19 036 784</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	477 585	477 585
Fond för yttre underhåll	5 642 327	4 899 827
Summa bundet eget kapital	6 119 912	5 377 412

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-493 961	-556 898
Årets resultat	530 823	805 437
Summa fritt eget kapital	36 862	248 539

Summa eget kapital	6 156 774	5 625 951
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 665 434	12 748 243
Summa långfristiga skulder		12 665 434	12 748 243

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		84 736	95 736
Leverantörsskulder		1 135 560	175 236
Skatteskulder		754	7 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 830	3 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	398 210	381 343
Summa kortfristiga skulder		1 622 090	662 590

Summa skulder		14 287 524	13 410 833
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		20 444 298	19 036 784
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 45 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,45 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

12 750 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 633 304	2 633 304
	Hysesintäkt lokaler	18 900	18 648
	Hysesintäkt garage och bilplatser	82 950	83 400
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 538	17 505
	Övriga fakturerade kostnader	246	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	3 070
		2 749 138	2 757 527

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-104 929	-68 905
	El	-39 624	-66 719
	Uppvärmning	-322 561	-340 465
	Vatten	-92 217	-85 319
	Renhållning	-76 302	-81 536
	Bevakningskostnader	0	-1 330
	TV, bredband, iptelefoni	-122 814	-32 044
	Obligatoriska besiktningar	-56 250	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-189 484	-193 824
	Försäkringar	-68 613	-66 417
	Fastighetsskatt	-81 230	-81 140
	Periodiskt underhåll	-107 500	-25 169
	Övriga driftskostnader	-18 020	-17 243
		-1 279 543	-1 060 111

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	-107 500	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-25 169
	-107 500	-25 169

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-9 125
	Förvaltningskostnader	-208 719	-155 079
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 401	-15 576
	Föreningsverksamhet	0	-850
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-788	-2 757
	Konsulter	0	-11 025
	Förbrukningsinventarier	0	-1 390
	Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
	Stämma och styrelse	-775	0
	Kundförluster m m	-3 068	0
		-264 376	-224 302

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-47 200	-43 200
	Övriga arvoden	-4 000	-2 550
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-12 133	-8 870
		-65 333	-56 620

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-399 744	-399 744
		-399 744	-399 744

Not 7		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				27 602 738	27 602 738
Årets investering byggnader				1 239 705	0
Ingående anskaffningsvärde mark				69 620	69 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				28 912 063	27 672 358
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-9 902 953	-9 503 209
Årets avskrivningar byggnader				-399 744	-399 744
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-10 302 697	-9 902 953
Utgående bokfört värde				18 609 366	17 769 405
Bokförda värden byggnader				18 539 746	17 699 785
Bokförda värden mark				69 620	69 620
Fastighetsbeteckning:		Fasanen 1 och Ripan 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	29 000 000	21 000 000	50 000 000	38 800 000
Lokaler		101 000		101 000	92 000
		29 101 000	21 000 000	50 101 000	38 892 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 9		Övriga fordringar	
Skattekonto		987	556
Investeringsbidrag solceller		309 926	0
		310 913	556

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 780	76 252
		110 780	76 252

**Not 11 Kassa och bank**

Handelsbanken	1 500	0
Swedbank	1 399 740	1 185 865
	<u>1 401 240</u>	<u>1 185 865</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,39%	2020-12-30	5 057 462	0
Stadshypotek		1,42%	3-mån	706 583	7 940
Stadshypotek		1,20%	2020-09-01	3 837 694	40 504
Stadshypotek		1,25%	3 mån	3 148 431	36 292
				<u>12 750 170</u>	<u>84 736</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 665 434
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	338 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 326 490
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	27 204 000	27 204 000
varav i eget förvar	-4 028 000	-4 028 000
Summa ställda säkerheter	<u>23 176 000</u>	<u>23 176 000</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	2 830	2 830
Övriga kortfristiga skulder	0	412
	<u>2 830</u>	<u>3 242</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 839	20 786
Förutbetalda årsavgifter och hyror	211 546	225 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 825	134 653
	<u>398 210</u>	<u>381 343</u>

7/5 2020

Eva Arvidsson

Lennart Söderberg

Magnus Forzellius

Staffan Sjödin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-08

Theodor Gumpert
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad, org.nr. 773200-1651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad för år 2019. 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 2019 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. Revisoremas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad för år 2019 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Karlstad den 8 / 5 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Theodor Gumpert
Av föreningen vald revisor