



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad

Org nr 773200-1669

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Uttern 20, som stod färdigställd år 1956. Fastigheten består av 32 bostäder på totalt 2 585 m² i 3 trappuppgångar på Nygatan 8-10 samt Åttkantsgatan 11. Föreningens lägenheter fördelas på 4 st 1 RoK 147 m², 11 st 2 RoK 668,5 m² (varav en uthyrs på 42 m²), 4 st 3 RoK 289,5 m², 9 st 4 RoK 1 013 m² och 4 st 5 RoK 464 m². Föreningen har även 6 st bostadsrättslokaler och 4 st hyresrättslokaler, 5 st garage och 6 st bilplatser där den sammanlagda ytan blir 1 086 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningar har HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsföreningar från år 2011, med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stefan Jonsson, med Maria Nyqvist, Lars Nyqvist samt Olle Rudström som suppleanter.

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

Stefan Jonsson	ordförande	i tur att avgå
Maria Nyqvist	vice ordförande	
Olle Rudström	ledamot	i tur att avgå
Lars Nyqvist	ledamot	
David Andersson	suppleant	i tur att avgå
Christer Svahn	ledamot utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Stefan Jonsson, Maria Nyqvist, Lars Nyqvist samt Olle Rudström, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Jan Bergström och Torbjörn Landgren.

Revisorer: Revisorer har varit Svante Linderberg med Joachim Jönsson som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Värmlands Fastighetsservice. Intern förvaltare/vicevärd har Marie Källback varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Energioptimeringsavtal
Värmlands fastighetsservice	Fastighetskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvarme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nya fönster	2014
Nya lägenhetsdörrar	2015
Målning av väggar och trapppräcken i samtliga trapphus	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-11-28.

Årets investeringar: Byte av tak, Åtkantsgatan 11, kostnad ca 199 000 kr.

Reparationer: Under året har större oförutsedda reparationer har ägt rum.
Vattenskador, DHR, Nygatan 10 samt Åtkantsgatan 11 kostnader ca 433 000 kr. Ersättning via fastighetsförsäkring ca 179 000 kr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Målning och underhållsarbeten av yttertak samt förbättring och byte av fastighetens ventilation på Nygatan 8 10.
Kostnad ca 1 139 000 kr.

Framtida underhåll: Fortsatt underhållsarbeten ev byte yttertak. Åtgärder vattenskada på Åtkantsgatan 11.

Underhållsplan: Föreningen har en 40 årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och som senast är uppdaterad 2017-11-28.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 9 400 tkr i 2016 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 601 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållssol som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 303 975 kr. Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 1 000 000 kr samt amorterat 163 168 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (5) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56 st varav röstberättigade medlemmar 39 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt (tkr)

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	2 243	2 270	2 279	2 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 156	397	-200	409
Soliditet, %	34%	44%	41%	38%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	601	601	600
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lol	2 048	1 813	1 859	1 903
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	460	334	529	319

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 099	3 790 346	1 235 103	-181 441	396 578
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	396 578	-396 578
Avsättning framtida underhåll enligt plan			208 519	-208 519	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 277 399	1 277 399	
Årets resultat					-1 156 223
Belopp vid årets utgång	155 099	3 790 346	166 223	1 284 017	-1 156 223

Resultatdisposition

Från och med år 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	215 137
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 277 399
Avsättning till underhållsfonden enligt plan*	-208 519
Årets resultat	-1 156 223
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	127 794

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	127 794
--	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 243 330	2 269 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 945	0
Summa rörelseintäkter		2 422 275	2 269 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 565 275	-1 150 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 735	-130 630
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 277 399	-78 718
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 261	-41 862
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-253 944	-260 852
Summa rörelsekostnader		-3 416 615	-1 662 938
Rörelseresultat		-994 340	606 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 886	-210 042
Summa finansiella poster		-161 883	-209 985
Årets resultat		-1 156 223	396 578

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 424 857	10 509 879
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 424 857	10 509 879

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		10 425 357	10 510 379
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 123	2 214
Övriga kortfristiga fordringar		8 761	5 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	271 556	55 142
Summa kortfristiga fordringar		281 440	63 346

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bank	Not 13	1 847 718	1 712 245
Summa kassa och bank		1 847 718	1 712 245

Summa omsättningstillgångar		2 129 158	1 775 591
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		12 554 515	12 285 970
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	155 099	155 099
Upplåtelseavgifter	3 790 346	3 790 346
Fond för yttre underhåll	166 223	1 235 103
Summa bundet eget kapital	4 111 668	5 180 548

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 284 017	-181 441
Årets resultat	-1 156 223	396 578
Summa fritt eget kapital	127 794	215 138

Summa eget kapital

4 239 463 **5 395 686**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 120 807	6 303 975
Summa långfristiga skulder		7 120 807	6 303 975

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		183 168	163 168
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 060	19 060
Leverantörsskulder		335 860	135 043
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 351	7 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	8 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	646 807	252 823
Summa kortfristiga skulder		1 194 246	586 309

Summa skulder

8 315 053 **6 890 284**

Summa eget kapital och skulder

12 554 515 **12 285 970**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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.

En omklassificering har gjorts mellan kostandsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likvärd för jämförelseåret.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod är 59 år.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% i genomsnittlig avskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

2 920 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristig del.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 552 104	1 552 104
	Årsavgifter lokaler	294 528	294 528
	Hysesintäkt lokaler	351 204	360 603
	Hysesintäkt garage och bilplatser	39 840	40 080
	Hysesrabatter	-3 306	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	0	14 436
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 960	7 750
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		2 243 330	2 269 501
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	178 945	0
		178 945	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-703 059	-260 307
	Sotning	-1 693	0
	El	-53 332	-62 545
	Uppvärmning	-309 910	-343 229
	Vatten	-61 290	-66 197
	Renhållning	-80 048	-54 297
	TV, bredband, iptelefoni	-17 219	-16 846
	Serviceavtal	0	-17 974
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 248	0
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	-132 922	-152 428
	Försäkringar	-49 628	-45 405
	Fastighetsskatt	-100 640	-99 136
	Övriga driftskostnader	-37 287	-32 513
		-1 565 275	-1 150 876
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 646	-8 561
	Förvaltningskostnader	-91 087	-83 574
	Kostnader överlåtelse och pant	-6 847	-6 825
	Föreningsverksamhet	-592	-3 459
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	12 719	-7 257
	Konsulter	-92 046	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 725	-18 725
	Stämma och styrelse	-12 073	-2 229
		-243 735	-130 630
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-80 628	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 170 264	-78 718
	Underhåll övrigt	-26 507	0
		-1 277 399	-78 718
Not 7	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-54 600	-31 300
	Övriga arvoden	-1 750	0
	Övriga personalkostnader	0	-282
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Sociala avgifter	-16 911	-10 280
		-76 261	-41 862
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-253 944	-260 852
		-253 944	-260 852

Not 9 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 092 513	15 092 513
Årets försäljning, utrangering byggnad	-123 120	0
Årets investering byggnader	199 702	0
Ingående anskaffningsvärde mark	327 600	327 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	123 802	123 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 620 497	15 543 915

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 910 234	-4 649 382
Årets försäljning, utrangering byggnad	92 340	0
Årets avskrivningar byggnader	-253 944	-260 852
Ingående avskrivningar markanläggningar	-123 802	-123 802
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 195 640	-5 034 036

Utgående bokfört värde

10 424 857 10 509 879

Bokförda värden byggnader	10 097 257	10 182 279
Bokförda värden mark	327 600	327 600

Fastighetsbeteckning: Uttern 20, i Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	17 400 000	7 000 000	24 400 000	24 400 000
Lokaler		2 976 000	2 880 000	5 856 000	5 856 000
		20 376 000	9 880 000	30 256 000	30 256 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	6 746	6 746
Utgående anskaffningsvärden	6 746	6 746
Ingående avskrivningar	-6 746	-6 746
Utgående avskrivningar	-6 746	-6 746
Utgående bokfört värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	54 590	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 354	4 322
Förutbetalda föreningsavgift HSB	0	18 725
Förutbetalda fastighetsskötsel	31 467	30 850
Upplupen intäkt ersättning Trygg Hansa	178 945	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 200	1 245
	271 556	55 142

Not 13 Bank

Swedbank	1 847 718	1 712 245
	1 847 718	1 712 245

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2018-03-30	5,30%	2018-03-30	1 152 463	12 768
Stadshypotek	2018-03-06	1,30%	2018-03-06	405 587	4 372
Stadshypotek	2018-03-30	2,96%	2018-03-30	1 362 366	47 252
Stadshypotek	2019-04-30	1,57%	2019-04-30	1 407 000	42 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,45%	2020-04-30	476 273	5 040
Stadshypotek	2021-12-01	1,52%	2021-12-01	1 500 286	51 736
Stadshypotek	2020-12-01	1,30%	2020-12-01	1 000 000	20 000
				7 303 975	183 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 120 807
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	732 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 388 135

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 718 500	9 718 500
Summa ställda säkerheter	9 718 500	9 718 500

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	19 060	19 060
	19 060	19 060

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 351	7 847
	9 351	7 847

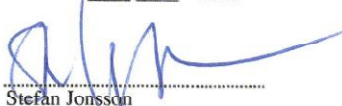
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	0	8 368
	0	8 368

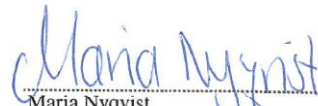
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	33 350	32 800
Upplupet konsultarvode	37 479	0
Upplupna sociala avgifter	10 479	10 080
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 498	5 746
Upplupna räntekostnader	14 811	14 202
Upplupen revision	9 900	8 675
Upplupen faktura underhåll fastighet	251 137	0
Upplupen kostnad reparationer	36 524	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 077	178 427
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553	2 893
	646 807	252 823

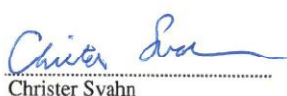
15/5 2018


Stefan Jonsson

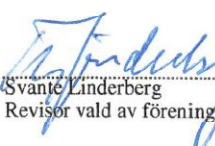

Lars Nyqvist


Maria Nyqvist


Olle Rudström


Christer Svahn

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-14


Svante Linderberg
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad, org.nr 773200-1669.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haga 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 HSB Bostadsrättsförening Haga 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 revisionssed 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 fortlöpa 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 17 15 2018



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Svante Linderberg

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: 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. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

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 eventuell underskott) ska hanteras.

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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark 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 upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

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 kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter 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. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

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 underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex 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, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.