



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad

Org nr 773200-1669

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2018. Föreningen har haft en extra stämma den 18 november där man antog nya stadgar. Under verksamhetsåret har 7 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 stämma:

Stefan Jonsson	ordförande	
Maria Nyqvist	vice ordförande, sekreterare	i tur att avgå
Olle Rudström	ledamot	
Lars Nyqvist	ledamot	i tur att avgå
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 Mattias Karlsson 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 Urban Fagrell varit genom HSB Värmland.

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	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
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.

Reparationer: Under året har större oförutsedda reparationer har ägt rum:

Vattenskada vind samt lägenhet Åttkantsgatan 11, forts från 2017, ca 200 000 kr.

Vattenskada 2 lägenheter Nygatan 8, 82 700 kr.

Av dessa har föreningen fått tillbaka 82 000 kr samt 75 907 kr (Nygatan) från föreningens försäkringsbolag.

Underhåll: Under året har takrenovering utförts samt byte av gesimrännor med tillhörande snörasskydd emot Nygatan kostnad ca 400 tkr.

Framtida underhåll: 2019, underhåll enligt reviderad underhållsplan, ca 170 000 kr.

2019, nya markiser till lokaler på Nygatan, ca 40 000 kr. Omläggning av tak på Nygatan.

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 9 637 tkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 601 kr/m². Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % från 2019-01-01. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 120 806 kr. Under året har föreningen amorterat 183 169 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad

Org nr 773200-1669

Flerårsöversikt (tkr)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 243	2 243	2 270	2 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	-1 156	397	-200
Soliditet, %	36%	34%	44%	41%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	601	601	601
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lol	1 996	2 048	1 813	1 859
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	400	460	334	529

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	166 223	1 284 017	-1 156 223
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 156 223	1 156 223
Avsättning framtida underhåll enligt budget			550 000	-550 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-401 708	401 708	
Årets resultat					17 910
Belopp vid årets utgång	155 099	3 790 346	314 515	-20 498	17 910

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	127 794
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	401 708
Avsättning till underhållsfonden*	-550 000
Årets resultat	17 910
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-2 588

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	-2 588
--	---------------

*) Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår enligt upprättad underhållsplan till 650 000 kr. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt antagen budget med 550 000 kr pga begränsat fritt eget kapital.

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

RESULTATRÄKNING

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 242 645	2 243 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 615	178 945
Summa rörelseintäkter		2 424 260	2 422 275

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 370 634	-1 565 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 362	-243 735
Underhåll enligt plan	Not 6	-401 708	-1 277 399
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-55 288	-76 261
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-254 044	-253 944
Summa rörelsekostnader		-2 284 037	-3 416 615

Rörelseresultat

140 223 **-994 340**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 313	-161 886
Summa finansiella poster		-122 313	-161 883

Årets resultat

17 910 **-1 156 223**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	10 170 813	10 424 857
	<u>10 170 813</u>	<u>10 424 857</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

10 171 313	10 425 357
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 381 1 123

Kundfordringar

3 000 0

Övriga kortfristiga fordringar

5 993 8 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	90 402	271 556
	<u>90 402</u>	<u>271 556</u>

Summa kortfristiga fordringar

100 776 281 440

Kassa och bank

Bank

Not 12	1 586 590	1 847 718
	<u>1 586 590</u>	<u>1 847 718</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 687 366 2 129 158

Summa tillgångar

11 858 679 12 554 515

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

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	314 515	166 223
Summa bundet eget kapital	4 259 960	4 111 668

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 498	1 284 017
Årets resultat	17 910	-1 156 223
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust	-2 588	127 794

Summa eget kapital

4 257 373	4 239 463
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 937 639	7 120 807
Summa långfristiga skulder		6 937 639	7 120 807

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		183 168	183 168
Medlemmarnas inre fond		19 060	19 060
Leverantörsskulder		180 738	335 860
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 982	9 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	269 080	646 807
Summa kortfristiga skulder		663 668	1 194 246

Summa skulder

7 601 307	8 315 053
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 858 679	12 554 515
-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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 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 58 år.

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

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

1766 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 533 162	1 552 104
	Årsavgifter lokaler	294 528	294 528
	Hysesintäkt lokaler	353 188	351 204
	Hysesintäkt garage och bilplatser	40 320	39 840
	Hysesrabatter	0	-3 306
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 447	8 960
	Övriga fakturerade kostnader	0	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 000	0
		2 242 645	2 243 330
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	181 615	178 945
		181 615	178 945
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-478 219	-703 059
	Sotning	-4 831	-1 693
	El	-54 209	-53 332
	Uppvärmning	-358 683	-309 910
	Vatten	-69 238	-61 290
	Renhållning	-65 295	-80 048
	TV, bredband, iptelefoni	-17 420	-17 219
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 112	-18 248
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-145 151	-132 922
	Försäkringar	-54 590	-49 628
	Fastighetsskatt	-101 344	-100 640
	Övriga driftskostnader	-5 542	-37 287
		-1 370 634	-1 565 275
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 003	-9 646
	Förvaltningskostnader	-101 873	-91 087
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 713	-6 847
	Föreningsverksamhet	-1 100	-592
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 943	-12 719
	Konsulter	-32 537	-92 046
	Förbrukningsinventarier	-8 472	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 888	-18 725
	Stämma och styrelse	-3 834	-12 073
		-202 362	-243 735

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-80 628
Underhåll huskropp utvändigt	-401 708	-1 170 264
Underhåll övrigt	0	-26 507
	<u>-401 708</u>	<u>-1 277 399</u>

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-41 650	-54 600
Övriga arvoden	0	-1 750
Övriga personalkostnader	-83	0
Revisionsarvode	-1 500	-3 000
Sociala avgifter	-12 055	-16 911
	<u>-55 288</u>	<u>-76 261</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-254 044	-253 944
	<u>-254 044</u>	<u>-253 944</u>

Not 9		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				15 169 095	15 092 513
Årets försäljning, utrangering byggnad				0	-123 120
Årets investering byggnader				0	199 702
Ingående anskaffningsvärde mark				327 600	327 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				123 802	123 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				15 620 497	15 620 497
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-5 071 838	-4 910 234
Årets försäljning, utrangering byggnad				0	92 340
Årets avskrivningar byggnader				-254 044	-253 944
Ingående avskrivningar markanläggningar				-123 802	-123 802
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 449 684	-5 195 640
Utgående bokfört värde				10 170 813	10 424 857
Bokförda värden byggnader				9 843 213	10 097 257
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		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		54 587	54 590
Förutbetald kabel-TV och bredband		3 609	4 354
Förutbetald fastighetsskötsel		32 206	31 467
Upplupen intäkt ersättning Trygg Hansa		0	178 945
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 200
		90 402	271 556

Not 12		Bank	
Swedbank		1 586 590	1 847 718
		1 586 590	1 847 718

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2019-04-30	1,57%	2019-04-30	1 365 000	42 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,45%	2020-04-30	471 233	5 040
Stadshypotek	2021-12-01	1,52%	2021-12-01	1 448 550	51 736
Stadshypotek	2019-03-07	1,30%	2019-03-07	401 215	4 372
Stadshypotek	2020-12-01	1,30%	2020-12-01	980 000	20 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,30%	2021-03-30	1 139 695	12 768
Stadshypotek	2023-03-30	1,65%	2023-03-30	1 315 114	47 252
				7 120 807	183 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 937 639

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

732 672

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 204 967

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

9 718 500

9 718 500

Summa ställda säkerheter

9 718 500

9 718 500

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

5 930

9 351

Slutskatteskuld föregående år

1 052

0

6 982**9 351****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt

4 640

0

4 640**0**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	25 200	33 350
Upplupet konsultarvode	0	37 479
Upplupna sociala avgifter	7 918	10 479
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 756	67 498
Upplupna räntekostnader	11 497	14 811
Upplupen revision	9 125	9 900
Upplupet underhåll fastighet	0	251 137
Upplupen kostnad reparationer	0	36 524
Förutbetalda årsavgifter och hyror	155 584	185 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	553
	269 080	646 807

Karlstad 15/4 2019


Stefan Jonsson


Lars Nyqvist


Maria Nyqvist


Olle Rudström


Christer Svahn

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18


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 2018.

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 2018 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad för år 2018 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 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 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 18 / 4 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Svante Linderberg

Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.