



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Hästen 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 Hästen i Karlstad

Org nr 773200-3426

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 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Karlstad, Hästen 8 och Renen 11, som stod färdigställda år 1976/1977. Fastigheterna består av 126 bostäder på totalt 6.505 m² och 3 uthyrningslokaler på totalt 165 m². Adresserna är Karlagatan 32-38, Sundbergsgatan 5 och Fahlgrensgatan 3. Föreningen har även 35 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2018. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Thomas Saubach, med Jeanette Andersson och Gunnar Fält som suppleanter.

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

Thomas Saubach	ordförande	i tur att avgå
Gunnar Fält	vice ordförande	i tur att avgå
Christopher Björk	sekreterare	
Jeanette Andersson	ledamot	
Jan Johansson	ledamot	utsedd av HSB Värmland
Malin Karlström	suppleant	i tur att avgå
Fatmire Katallozi	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Saubach, Gunnar Fält, Christopher Björk och Jeanette Andersson, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Erik Lindholm.

Revisorer: Revisorer har varit Håkan Persson med Per Flodman 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. Vicevärd har varit Jack Jungeblad.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Securitas	Bevakning
Nordisk hiss i Värmland	Hissunderhåll
Inspecta	Hissbesiktning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Värmesystem	2015
Fönster, balkongdörrar	2013
Tak	2013
Balkonginglasning	2008/2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-13.

Reparationer/underhåll: Två vattenskador på Karlagatan 38, spruckna stamrör för vatten samt avloppsrör (slutsumman för skada blir känd 2019 när återställningen är klar men en preleminär beräkning är bokförd 181231).

Uppgradering av portsystem, ca 150 tkr. Utbyte av ventiler samt isolering i kulvert för värme och vatten ca 300 tkr. Föryngring av trädbeståndet samt komplettering av staket på gårdarna ca 200 tkr. Renovering av tvättstuga, ca 250 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som senast uppdaterades av styrelsen 2018-11-27.

Framtida underhåll: År 2019 planeras nya hissar (hälften) ca 1,5 Mkr. Asfaltering samt förstärkning av vägbana, rördragning för framtida laddstolpar mellan alla fastigheter för tekniskt nätverk ca 2,1 Mkr. Byte av läckande värmerör mellan Karlagatan 32 och 34, ca 500 tkr. Underhållet planeras att finansieras med egna medel ca 3 Mkr och nya lån ca 1,5 Mkr.

Med anledning av flertal vattenskador senaste åren kommer styrelsen beställa utredning under 2019 av VVS-konsult angående när i tiden det är lämpligt att genomföra stamrenovering utifrån ett risk- och kostnadsperspektiv.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 657 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2019. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 Mkr, samma som föregående år. Inga amorteringar är planerade år 2019.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 170 st varav röstberättigade medlemmar 125 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.

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 489	4 437	4 458	4 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	435	1 122	183
Soliditet, %	84%	85%	81%	74%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	657	657	657	657
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	300	300	450	600
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	568	471	391	536

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	639 400	7 707 100	5 427 936	1 993 879	434 908
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			500 000	-65 092	-434 908
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 238 000	-1 238 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-999 363	999 363	
Årets resultat					83 646
Belopp vid årets utgång	639 400	7 707 100	6 166 573	1 690 150	83 646

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 649 300 kr, skillnaden utgörs av lgh 109 och 123 som ej varit upplåtna med bostadsrätt. Insatser enl ek plan lgh 109, 4 800 kr och lgh 123, 5 100 kr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad

Org nr 773200-3426

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 928 787
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	999 363
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-1 238 000
Årets resultat	83 646
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 773 796

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 773 796
---	------------------

Resultaträkning		Not 1	2018-01-01	2017-01-01
			2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		4 489 037	4 436 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3		200 334	0
Summa rörelseintäkter			4 689 371	4 436 816
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-3 563 945	-2 926 082
Övriga externa kostnader	Not 5		-300 605	-337 975
Personalkostnader och arvode	Not 6		-222 579	-218 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-494 396	-494 396
Summa rörelsekostnader			-4 581 525	-3 977 158
Rörelseresultat			107 846	459 658
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter			-24 200	-24 750
Summa finansiella poster			-24 200	-24 750
Resultat efter finansiella poster			83 646	434 908
Resultat före skatt			83 646	434 908
Årets resultat			83 646	434 908

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	15 592 418	16 086 814
	<u>15 592 418</u>	<u>16 086 814</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

15 592 918	16 087 314
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	2 083	3 642
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	4 104	1 054
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	243 320	147 968
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>249 507</u>	<u>152 664</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa

	82	82
--	----	----

Bank

Not 12	3 606 132	2 836 750
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>3 606 214</u>	<u>2 836 832</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

3 855 721	2 989 496
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>19 448 639</u>	<u>19 076 810</u>
--------------------------	--------------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 346 500	8 346 500
Fond för yttre underhåll	6 166 573	5 427 936
Summa bundet eget kapital	14 513 073	13 774 436

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 690 150	1 993 879
Årets resultat	83 646	434 908
Summa fritt eget kapital	1 773 796	2 428 787

Summa eget kapital

16 286 869	16 203 223
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		612 320	380 951
Skatteskulder		18 797	17 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	71 929	71 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	458 724	403 152
Summa kortfristiga skulder		1 161 770	873 587

Summa skulder

3 161 770	2 873 587
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

19 448 639	19 076 810
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 ca 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 38 år. Avskrivningsprocenten är 1 %/år.

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

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

Föreningens lån har villkorändring var 3:e månad. Styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2018-12-31.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 997 tkr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Ärsavgifter bostäder	4 276 752	4 276 686
	Hysesintäkt lokaler (netto)	11 376	28 176
	Hysesintäkt bilplatser (netto)	70 200	66 820
	Hysesintäkt förråd	8 380	10 260
	Övriga hyrestillägg	35 760	28 560
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 480	24 864
	Övriga fakturerade kostnader	2 773	0
	Övriga intäkter och ersättningar	58 316	1 450
		4 489 037	4 436 816
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	200 334	0
		200 334	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer (inkl försäkringsskador 358 193 kr)	-534 781	-257 751
	El	-82 292	-86 504
	Uppvärmning	-680 047	-691 409
	Vatten	-318 124	-293 263
	Renhållning	-189 698	-192 580
	Bevakningskostnader	-42 718	-38 760
	TV, bredband	-58 527	-59 129
	Hissar serviceavtal & besiktning	-54 335	-40 309
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-355 451	-271 147
	Försäkringar	-59 909	-51 026
	Fastighetsskatt	-169 902	-167 130
	Periodiskt underhåll	-999 363	-736 192
	Övriga driftskostnader	-18 798	-40 882
		-3 563 945	-2 926 082
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 000	-10 625
	Förvaltningskostnader	-152 372	-151 845
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 906	-22 568
	Föreningsverksamhet	-750	0
	Kontorskostnad tele, porto	-18 257	-26 542
	Konsulter (Energideklaration 2018)	-19 950	-46 350
	Förbrukningsinventarier	0	-8 168
	Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
	Stämma och styrelse	-4 444	-3 951
	Lokalkostnad	-11 376	-11 376
		-300 605	-337 975
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal, endast vicevärd.		
	Arvode till styrelsen	-65 049	-66 235
	Vicevärdsarvode	-94 500	-84 700
	Övriga arvoden	-5 050	-4 325
	Revisionsarvode	-5 732	-11 196
	Sociala avgifter	-52 248	-52 249
		-222 579	-218 705
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-494 396	-494 396
		-494 396	-494 396

Not 8		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				25 974 591	25 974 591
Ingående anskaffningsvärde mark				1 068 688	1 068 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				27 043 279	27 043 279
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-10 956 465	-10 462 069
Årets avskrivningar byggnader				-494 396	-494 396
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-11 450 861	-10 956 465
Utgående bokfört värde				15 592 418	16 086 814
Bokförda värden byggnader				14 523 730	15 018 126
Bokförda värden mark				1 068 688	1 068 688
Fastighetsbeteckning:					
Hästen 8 och Renen 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976/77	47 600 000	22 800 000	70 400 000	70 400 000
Lokaler		144 000	0	144 000	144 000
		47 744 000	22 800 000	70 544 000	70 544 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-12-31	2017-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto				4 104	1 054
				4 104	1 054

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring				68 420	59 909
Förutbetald hisstelefon				1 342	5 910
Förutbetald TV och bredband				13 948	13 543
Förutbetald bevakning				11 967	10 617
Förutbetald fastighetsskötsel				57 643	56 314
Upplupen försäkringsersättning				90 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				0	1 675
				243 320	147 968

Not 12		Bank		2018-12-31	2017-12-31
Swedbank				3 605 264	2 835 882
Nordea				868	868
				3 606 132	2 836 750

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3-mån	1,21%	2019-01-18	2 000 000	0
				2 000 000	0

Långfristiga skulder	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 000 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	14 582 000	14 582 000
varav i eget förvar	-6 720 000	-6 720 000
Summa ställda säkerheter	7 862 000	7 862 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	0	65
Personalens källskatt	2 400	2 250
Medlemmars inre fond	69 529	69 529
	71 929	71 844

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	42 669	48 048
Upplupna sociala avgifter	15 920	17 453
Upplupen el	8 332	9 127
Upplupna räntekostnader	4 840	4 840
Upplupen revision	11 063	10 788
Upplupen reparation	0	9 958
Upplupna övriga förvaltningskostnader	0	10 088
Förutbetalda årsavgifter och hyror	375 900	292 850
	458 724	403 152

Karlstad 18 / 2 2019


Thomas Saubach


Christopher Björk


Gunnar Fält


Jeanette Andersson


Jan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-01


Håkan Persson


Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hästen i Karlstad
org.nr. 773200-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hästen 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. 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Håsten 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 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 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 1 / 3 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Visar 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/ianspråktagande 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 ÅRSREDOVISNINGEN

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.