



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Hemsidaadress: www.hsb.se/varmland/brf/ingenjoren



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören 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



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Ingenjören 1, som stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av 3 bostadshus med sammanlagt 3 trappuppgångaroch har adress Ulvsbygatan 29-33. Föreningens 115 bostäder fördelas på 7 576 m². Dessutom ingår 1 st bostadsrättslokal, 2 st uthyrningslokaler, 15 garage samt 54 parkeringsplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2016. Under verksamhetsåret har 14 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med Gunilla Axelsson, Rolf Karlsson, Linda Månsson samt Samuel Borgenfalk som suppleanter.

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

Lars Persson	ordförande	
Gunilla Axelsson	vice ordförande	i tur att avgå
Linda Månsson	sekreterare	i tur att avgå
Per Hugo Bucht	ledamot	
Rolf Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Samuel Borgenfalk	ledamot	
Curt Grönberg	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lars Persson, Rolf Karlsson, Gunilla Axelsson samt Per Hugo Bucht, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Solveig Kindbom och Gunnar Wilén.



Revisorer: Revisorer har varit Emelie Dagström med Pia Gustavsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Per Hugo Bucht varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Nya avtal: Den 1 september 2015 togs ny kabel-TV, bredband och telefoni från Telia i drift. Dessa tjänster ryms inom nuvarande medlemsavgift och innebär en förbättring och besparing för de enskilda medlemmarna.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia	TV och Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	2012
Takomläggning	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-10-07.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har större underhåll utförts:

Fasadrengöring	kostnad 194 000 kr
Montering led armaturer	kostnad 15 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2016-10-09.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2046 till en kostnad av 15 485 Tkr i 2015 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 487 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om höjning med 5% från och med 2017-01-01.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 381 905 kr. Under året har föreningen amorterat 316 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 142 st varav röstberättigade medlemmar 115 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	4 027	4 028	4 006	4 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	151	347	-52	-312
Soliditet, %	27%	26%	24%	24%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	487	487	487	487
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 719	1 760	1 837	1 874
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	378	352	363	364

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 350		4 947 017	-411 806	346 521
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			116 094	230 427	-346 521
Avsättning framtida underhåll enligt plan			350 000	-350 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-209 037	209 037	
Årets resultat					151 492
Belopp vid årets utgång	247 350	0	5 204 074	-322 342	151 492



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Resultatdisposition

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

Balanserat resultat	-181 379
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	209 037
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-350 000
Årets resultat	151 492
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-170 850

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	-170 850
---	-----------------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 027 113	4 028 259
Övriga rörelseintäkter	2	0	7 574
Summa rörelseintäkter		4 027 113	4 035 833
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 716 266	-2 536 263
Övriga externa kostnader		-80 370	-77 379
Personalkostnader och arvoden	4	-226 743	-205 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-658 908	-648 325
Summa rörelsekostnader		-3 682 287	-3 467 731
Rörelseresultat		344 826	568 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	186	204
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-193 520	-221 785
Summa finansiella poster		-193 334	-221 581
Resultat efter finansiella poster		151 492	346 521
Årets resultat		151 492	346 521

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 392 831	18 051 739
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 392 831	18 051 739
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 393 331	18 052 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 720	4 998
Övriga fordringar	10	19 692	20 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 964	52 669
Summa kortfristiga fordringar		86 376	78 228
Kassa och bank	12	2 040 156	1 655 269
Summa omsättningstillgångar		2 126 532	1 733 497
SUMMA TILLGÅNGAR		19 519 863	19 785 736



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		247 350	247 350
Fond för yttre underhåll		5 204 073	4 947 017
Summa bundet eget kapital		5 451 423	5 194 367
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-322 342	-411 806
Årets resultat		151 492	346 521
Summa ansamlad förlust		-170 850	-65 285
Summa eget kapital		5 280 573	5 129 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 065 881	13 381 905
Summa långfristiga skulder		13 065 881	13 381 905
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	316 024	316 024
Leverantörsskulder		271 226	395 760
Övriga skulder	14	207 582	198 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	378 576	364 524
Summa kortfristiga skulder		1 173 409	1 274 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 519 863	19 785 736



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har skrivits av enligt en rak plan på 40 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Tillkommande utgifter	2,0-6,7
Markanläggning	3,3-10
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

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

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.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	3 692 066	3 691 896
Årsavgifter lokaler	95 289	110 420
Hyror	244 320	232 912
Överlåtelse- och pantavgifter	30 143	27 366
Brutto	4 061 818	4 062 594
Avsättning till fond för inre underhåll	-13 021	-13 021
Hysesbortfall övrigt	-21 684	-21 314
Summa nettoomsättning	4 027 113	4 028 259
2 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Ersättning från försäkringsbolag	0	7 563
Övriga intäkter	0	11
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 574



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

3 Drift- och underhållskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	-415 351	-453 922
Löpande underhåll/Reparationer	-157 866	-71 898
Underhåll enligt plan	-209 037	-148 835
Uppvärmning	-665 636	-667 324
El	-141 075	-145 477
Vatten	-198 283	-163 719
Sophämtning	-60 756	-115 459
Övriga avgifter	-261 780	-192 285
Förvaltningskostnader	-249 210	-266 205
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-153 550	-152 495
Försäkringspremier	-54 043	-52 468
Övrigt	-149 679	-106 177
Summa drift- och underhållskostnader	-2 716 266	-2 536 263

4 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Löner för anställda och vicevärd	-66 110	-61 273
Styrelsearvoden	-97 559	-94 653
Arvoden arbetskommittéer	-5 560	2 100
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-5 538	-8 126
Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
Sociala avgifter	-48 376	-40 212
Summa personalkostnader och arvoden	-226 743	-205 764

Medelantalet anställda

Föreningen har endast timanställda av mindre omfattning.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränteintäkter	186	204
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	186	204

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader	-193 520	-220 839
Övriga finansiella kostnader	0	-946
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-193 520	-221 785

7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Ingenjören 1.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 524 933	29 188 308
Årets investeringar	0	336 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 524 933	29 524 933
Ingående ackumulerade avskrivningar	13 346 928	12 792 054
Årets avskrivningar	565 457	554 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	13 912 385	13 346 928
Anskaffningsvärde mark	255 400	255 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 867 948	16 433 405



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Byggnad	4 372 600	4 372 600	0		0
Hissar/Lokal	2 927 634	461 657	64 203	2009-2048	2 401 774
Fönster 2012	7 024 714	702 520	175 630	2012-2051	6 146 564
Fasadrenovering	3 574 497	3 574 497	0		0
Värmeinstallation	345 879	345 879	0		0
Nya tak 2011	1 993 697	398 740	99 685	2011-2030	1 495 272
Stambyten	7 747 241	3 032 500	157 500	1996-2045	4 557 241
Dörrar	1 202 046	440 748	40 068	2005-2034	721 230
Bastec	158 750	0	10 583	2016-2030	148 167
Återvinningsbehållare	177 875	17 788	17 788	2015-2024	142 299
Byggnader	29 524 933	13 346 928	565 457		15 612 547

Mark

255 400

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

2 723 802

Ingående ackumulerade avskrivningar

1 105 468

Årets avskrivningar

93 451

Utgående ackumulerade avskrivningar

1 198 919

Utgående redovisat värde markanläggning

1 524 883

Summa byggnader och mark

17 392 831

18 051 739

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 72 373 000 kr (55 155 000). Värdeår 1957.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	49 000 000	22 600 000	71 600 000
Lokaler	448 000	325 000	773 000
	49 448 000	22 925 000	72 373 000

8 Inventarier, verktyg och installationer

2016-12-31 2015-12-31

Ingående ackumulerade avskrivningar

78 125

Utgående ackumulerade avskrivningar

78 125

Utgående redovisat värde

0

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Andel i HSB

500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

500

10 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattefordran

3 816

Skattekonto

15 876

Summa övriga fordringar

19 692

20 561



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2016-12-31	2015-12-31
Försäkring				18 167	17 709
Kabel-TV/Bredband				44 096	34 960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2 701	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				64 964	52 669
12 Kassa och bank				2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken				2 040 156	1 650 419
Swedbank				0	4 850
Summa kassa och bank				2 040 156	1 655 269
13 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid			
Stadshypotek	1,28%	2016-01-30	- 2019-01-30	5 439 405	5 585 429
Stadshypotek	1,23%	2015-10-30	- 2017-10-30	900 000	920 000
Stadshypotek	2,07%	2014-07-30	- 2017-07-30	1 685 000	1 745 000
Stadshypotek	1,17%	2016-06-30	- 2019-06-30	2 957 500	3 022 500
Stadshypotek	1,19%	2015-09-30	- 2018-09-30	2 400 000	2 425 000
Summa skulder till kreditinstitut				13 381 905	13 697 929
Avgår kortfristig del				316 024	316 024
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				13 065 881	13 381 905
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 316 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11,8 mj kr.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar				15 461 000	15 461 000
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder				15 461 000	15 461 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
14 Övriga skulder				2016-12-31	2015-12-31
Inre fond				199 639	191 321
Källskatt				2 745	1 923
Övriga skulder				5 198	5 198
Summa övriga skulder				207 582	198 442
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode				9 812	9 400
Upplupna räntekostnader				19 886	20 799
Arvoden				25 453	30 027
Sociala avgifter				10 125	10 370
Förskottsbetalda avgifter/hyror				312 442	293 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				858	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				378 576	364 524



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2016-12-31 2015-12-31

Utemiljö	År	2017	Kr	200 000
Expansionskärl		2017		150 000
Avgiftshöjning		2017-01-01	%	5,0

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Karlstad den 14 / 3 2017

Lars Persson

Linda Månsson

Samuel Borgenfalk

Curt Grönberg

Gunilla Axelsson

Per Hugo Bucht

Rolf Karlsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2017

Emelie Dagström
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ingenjören, i Karlstad org.nr 773200-1347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad för år 2016.

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 2016 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *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 är övertygade 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 styrelsen 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 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 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 uppträda 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 en del av 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på 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 tryggsamt 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 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.

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 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 överträdelse 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 5 14 2017



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Emelie Dagström
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
förrordnad revisor

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och

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

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/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.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]