



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 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 trappuppgångar och 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 29 maj 2017. Vid en extra föreningsstämma den 3 oktober 2017 tog ett första beslut att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, version 5. Under verksamhetsåret har 15 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande Gunilla Axelsson, med Rolf Karlsson, Linda Månsson, Per Hugo Bucht, Ulla Jansson samt Maude Adolfsson som suppleanter.

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

Gunilla Axelsson	ordförande	
Rolf Karlsson	vice ordförande	
Linda Månsson	sekreterare	
Per Hugo Bucht	ledamot	i tur att avgå
Ulla Jansson	ledamot	i tur att avgå
Maude Adolfsson	ledamot	i tur att avgå
Curt Grönberg	utsedd av HSB Värmland	

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Valberedning: Valberedningen har bestått av Solveig Kindbom och Lars Persson.

Revisorer: Revisorer har varit Ann-Katrin Jonsson med Pia Gustafsson 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.

<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, Bredband, Telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

** Dessa tjänster ryms inom nuvarande medlemsavgift och innebär en förbättring och besparing för de enskilda medlemmarna.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasadtvätt	2016
Fönsterbyte	2012
Takomläggning	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen köpt till mark för P-platser till en kostnad av ca 270 000 kr. Anläggning nya växtytor 2017. Investeringskostnad 189 266 kronor.

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-12-06.

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

Underhåll: Under året har större underhåll utförts:

Belysning parkering	kostnad ca 45 000 kr
Monterat vakumavgasare	kostnad ca 162 500 kr

Framtida underhåll: Inget större underhåll är inplanerat de närmaste åren.

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

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte, inkl ytskikt badrum genomföras år 2036 till en kostnad av 25 590 Tkr i 2016 års penningvärde.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 512 kr/m² och innefattar en höjning med 5% mot föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2018.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 265 881 kr. Under året har föreningen amorterat 316 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år. Extra amortering med 800 000 kr har dessutom skett i samband med villkorsändring lån.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (16) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 149 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	4 109	4 027	4 028	4 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	329	151	347	-52
Soliditet, %	30%	27%	26%	24%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	512	487	487	487
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 576	1 719	1 760	1 837
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	333	353	352	363

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		5 204 074	-322 342	151 492
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	151 492	-151 492
Avsättning framtida underhåll enligt plan			200 000	-200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-174 895	174 895	
Årets resultat					328 673
Belopp vid årets utgång	247 350	0	5 229 179	-195 955	328 673

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	-170 850
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	174 895
Avsättning till underhållsfonden*	-200 000
Årets resultat	328 673
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	132 718

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	132 718
---	----------------

*) Enligt underhållsplanen skulle avsättning utan stammar uppgått till 920 500 kr, men på grund av begränsat fritt eget kapital har reservering gjorts enligt budget med kr 200 000 kr.

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

**Resultaträkning**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 109 191	4 027 113
Summa rörelseintäkter		4 109 191	4 027 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 378 922	-2 518 237
Övriga externa kostnader	Not 4	-342 274	-278 399
Personalkostnader och arvode	Not 5	-214 974	-226 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-677 834	-658 908
Summa rörelsekostnader		-3 614 004	-3 682 287
Rörelseresultat		495 187	344 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 521	-193 520
Summa finansiella poster		-166 514	-193 334
Resultat efter finansiella poster		328 673	151 492
Resultat före skatt		328 673	151 492
Årets resultat		328 673	151 492

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 174 263	17 392 831
Summa materiella anläggningstillgångar		17 174 263	17 392 831
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 174 763	17 393 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 884	1 720
Övriga fordringar	Not 9	15 883	19 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 358	64 964
Summa kortfristiga fordringar		84 125	86 376
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bank	Not 11	1 948 141	2 040 156
Summa kassa och bank		1 948 141	2 040 156
Summa omsättningstillgångar		2 032 266	2 126 532
Summa tillgångar		19 207 030	19 519 863

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 350	247 350
Fond för yttre underhåll	5 229 179	5 204 074
Summa bundet eget kapital	5 476 529	5 451 424

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-195 955	-322 342
Årets resultat	328 673	151 492
Summa fritt eget kapital	132 718	-170 850

Summa eget kapital

5 609 246	5 280 573
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 949 857	13 065 881
Summa långfristiga skulder		11 949 857	13 065 881

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		316 024	316 024
Leverantörsskulder		549 101	271 226
Skatteskulder		13 159	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	203 922	207 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	565 721	378 576
Summa kortfristiga skulder		1 647 926	1 173 409

Summa skulder

13 597 783	14 239 290
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

19 207 030	19 519 863
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

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. Ursprunglig byggnad har skrivits av enligt en rak plan på 40 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter 2,0-6,7 %/år

Markanläggning 3,3-10,0 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

2 375 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristig del.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 876 480	3 692 066
	Årsavgifter lokaler	100 056	95 289
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-75 042	0
	Hysesintäkt bostäder	28 980	27 600
	Hysesintäkt lokaler	-9 258	7 872
	Hysesintäkt garage och bilplatser	148 990	137 500
	Hysesintäkt övrigt	15 000	22 100
	Avsatt till inre fond	-13 021	-13 021
	Övriga intäkter i verksamheten	13 782	27 564
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 593	30 143
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	2 631	0
		4 109 191	4 027 113

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-117 268	-157 866
	El	-192 976	-141 075
	Uppvärmning	-617 379	-665 636
	Vatten	-204 372	-198 283
	Renhållning	-66 567	-60 756
	Bevakningskostnader	-6 599	-7 838
	TV, bredband, iptelefoni	-269 326	-255 440
	Serviceavtal	-55 659	-112 433
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 840	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-413 662	-415 351
	Försäkringar	-55 781	-54 043
	Fastighetsskatt	-158 955	-153 550
	Periodiskt underhåll	-174 895	-209 037
	Övriga driftskostnader	-40 644	-86 929
		-2 378 922	-2 518 237

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 914	-9 812
	Förvaltningskostnader	-216 280	-161 436
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 934	-27 366
	Föreningsverksamhet	-2 306	-3 448
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 101	-9 505
	Konsulter	-18 625	-4 688
	Förbrukningsinventarier	-10 397	-920
	Medlemsavgifter HSB	-51 025	-51 025
	Stämma och styrelse	-1 693	-200
	Arrende, hyra, leasing	0	-10 000
		-342 274	-278 399

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har endast timanställda av mindre omfattning		
	Arvode till styrelsen	-99 120	-97 559
	Löner för anställda	-500	-8 450
	Vicevärdsarvode	-57 600	-57 660
	Övriga arvoden	-3 000	-5 560
	Övriga personalkostnader	-4 650	-3 600
	Revisionsarvode	-5 575	-5 538
	Sociala avgifter	-44 529	-48 376
		-214 974	-226 743

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-565 457	-565 457
	Markanläggningar	-112 377	-93 451
		-677 834	-658 908

Not 7		Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				29 254 933	29 524 933
Årets anskaffning mark				270 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark				255 400	255 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				2 723 802	2 723 802
Årets investering markanläggning				189 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				32 693 401	32 504 135
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-13 912 385	-13 346 928
Årets avskrivningar byggnader				-565 457	-565 457
Ingående avskrivningar markanläggningar				-1 198 919	-1 105 468
Årets avskrivningar markanläggningar				-112 377	-93 451
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-15 789 138	-15 111 304
Utgående bokfört värde				16 904 263	17 392 831
Bokförda värden byggnader				15 047 091	15 612 548
Bokförda värden mark				525 400	255 400
Bokförda värden markanläggningar				1 601 772	1 524 883
Fastighetsbeteckning:		Ingenjören 1.			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	49 000 000	22 600 000	71 600 000	71 600 000
Lokaler		448 000	325 000	773 000	773 000
		49 448 000	22 925 000	72 373 000	72 373 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar			
Skattekonto				15 883	15 876
Övrig skattefordran				0	3 816
				15 883	19 692

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				18 806	18 167
Förutbetald kabel-TV och bredband				44 107	44 096
Förutbetald överlåtelseavgift				1 172	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2 273	2 701
				66 358	64 964

Not 11		Bank			
Handelsbanken				1 948 141	2 040 156
				1 948 141	2 040 156

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2018-09-30	1,19%	2018-09-30	2 375 000	25 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,28%	2019-01-30	5 293 381	146 024
Stadshypotek	2019-06-30	1,17%	2019-06-30	2 892 500	65 000
Stadshypotek	2020-07-30	1,17%	2020-07-30	825 000	60 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,19%	2020-10-30	880 000	20 000
				12 265 881	316 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 949 857**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,22%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 264 096
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 685 761

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	15 461 000	15 461 000
Summa ställda säkerheter	15 461 000	15 461 000

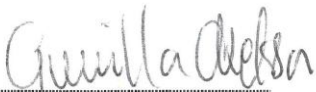
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 485	2 745
Medlemmarnas inre fond	202 437	199 639
Övriga kortfristiga skulder	0	5 198
	203 922	207 582

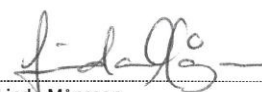
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	60 528	25 453
Upplupna sociala avgifter	19 827	10 125
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	120 968	0
Upplupna räntekostnader	15 359	19 886
Upplupen revision	10 063	9 812
Upplupen fastighetsförvaltning	23 900	0
Upplupna reparationskostnader	7 707	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 689	312 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680	858
	565 721	378 576

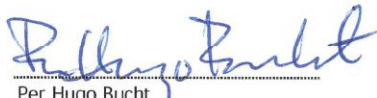
3,4 2018

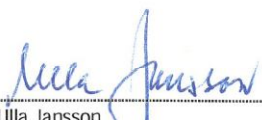

 Gunilla Axelsson


 Rolf Karlsson


 Linda Månsson


 Maude Adolfsson


 Per Hugo Bucht


 Ulla Jansson


 Curt Grönberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-11


 Ann-Katrin Jonsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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 att utföra 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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, medelstförvaltningen 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 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 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 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Ann-Katrin Jonsson
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

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.