



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

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

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 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: År 2018 antog föreningen 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018, där man tog ett andra beslut om att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, version 5. Under verksamhetsåret har 13 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande Gunilla Axelsson, med Rolf Karlsson, Linda Månsson, Oscar Flack, Ulla Jansson samt Maude Adolfsson som suppleanter.

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

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

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Maude Adolfsson, Rolf Karlsson, Gunilla Axelsson samt Ulla Jansson, två i förening.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Revisorer: Revisorer har varit Ann-Katrin Jonsson med Loreine Mattsson 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 Lars Persson 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
Belysning parkering	2017
Monterat vakumavgasare	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-12-18.

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

Underhåll: Under året har större underhåll utförts:

Spolning av avloppsstammar kostnad ca 11 000 kr
Elsäkringsarbete i gemensamhetsutrymmen kostnad ca 53 500kr

Framtida underhåll: År 2019 planeras byte av ventiler + termostater på radiatorer 2019, beräknad kostnad ca 900 tkr. 2019 ska även OVK besiktning genomföras, beräknad kostnad ca 100 tkr, samt fortsättning av elsäkringsarbeten i gemensamhetsutrymmen i samtliga hus, kostnad ca 60 tkr. Total kostnad för planerat framtida underhåll på 1 060 tkr beräknas finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-12-18.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte, inkl ytskikt badrum och värmeledningar genomföras år 2036 till en kostnad av 33 585 Tkr i 2017 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 512 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2019. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 949 857 kr. Under året har föreningen amorterat 316 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11 (14) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	4 129	4 109	4 027	4 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	413	329	151	347
Soliditet, %	32%	30%	27%	26%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	512	512	487	487
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 535	1 576	1 719	1 760
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	338	333	353	352

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		5 229 179	-195 955	328 673
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	328 673	-328 673
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			500 000	-500 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-64 451	64 451	
Årets resultat					412 762
Belopp vid årets utgång	247 350	0	5 664 728	-302 831	412 762



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	132 718
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	64 451
Avsättning till underhållsfonden enligt plan exklusive stammar*	-500 000
Årets resultat	412 762
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	109 931

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	109 931
---	----------------

*) Enligt underhållsplanen skulle avsättning inkl stammar uppgått till 2 300 tkr, men på grund av begränsat fritt eget kapital har reservering gjorts enligt plan exklusive stammar.

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 129 123	4 109 191
Summa rörelseintäkter		4 129 123	4 109 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 363 966	-2 378 922
Övriga externa kostnader	Not 4	-309 071	-342 274
Personalkostnader och arvode	Not 5	-221 205	-214 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-673 849	-677 834
Summa rörelsekostnader		-3 568 092	-3 614 004
Rörelseresultat		561 031	495 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 269	-166 521
Summa finansiella poster		-148 269	-166 514
Resultat efter finansiella poster		412 762	328 673
Resultat före skatt		412 762	328 673
Årets resultat		412 762	328 673



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7	16 500 414	17 174 263
	<u>16 500 414</u>	<u>17 174 263</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>16 500 914</u>	<u>17 174 763</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	2 447	1 884
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	15 883	15 883
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	205 808	66 358
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>224 138</u>	<u>84 125</u>
----------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	2 339 562	1 948 141
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>2 339 562</u>	<u>1 948 141</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 563 700</u>	<u>2 032 266</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>19 064 614</u>	<u>19 207 030</u>
-------------------	-------------------



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	247 350	247 350
Fond för yttre underhåll	5 664 728	5 229 179
Summa bundet eget kapital	5 912 078	5 476 529

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-302 831	-195 955
Årets resultat	412 762	328 673
Summa fritt eget kapital	109 931	132 718

Summa eget kapital	6 022 008	5 609 246
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 633 833	11 949 857
Summa långfristiga skulder		11 633 833	11 949 857

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		316 024	316 024
Leverantörsskulder		336 466	667 607
Skatteskulder		13 700	13 159
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	211 232	203 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	531 350	447 215
Summa kortfristiga skulder		1 408 773	1 647 926

Summa skulder		13 042 606	13 597 783
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		19 064 614	19 207 030
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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. Ursprunglig byggnad har skrivits av enligt en rak plan på 40 år och är fullt avskriven.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter 2,0-6,7 %/år

Markanläggning 3,3-10 %/år.

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

7 975 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som 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.

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

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

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 876 480	3 876 480
	Årsavgifter lokaler	102 304	100 056
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-66 704	-75 042
	Hysesintäkt bostäder	28 980	28 980
	Hysesintäkt lokaler	8 268	-9 258
	Hysesintäkt garage och bilplatser	153 600	148 990
	Hysesintäkt övrigt	16 740	15 000
	Avsatt till inre fond	-13 020	-13 021
	Övriga intäkter i verksamheten	0	13 782
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 825	20 593
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	650	2 631
		4 129 123	4 109 191

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-150 461	-117 268
	El	-128 132	-192 976
	Uppvärmning	-691 008	-617 379
	Vatten	-210 408	-204 372
	Renhållning	-81 903	-66 567
	Bevakningskostnader	-9 967	-6 599
	TV, bredband, iptelefoni	-270 995	-269 326
	Serviceavtal	0	-55 659
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 648	-4 840
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-455 861	-413 662
	Försäkringar	-57 344	-55 781
	Fastighetsskatt	-196 285	-158 955
	Periodiskt underhåll	-64 451	-174 895
	Övriga driftskostnader	-28 503	-40 644
		-2 363 966	-2 378 922
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-162 500
	Underhåll mark och utemiljö	0	-12 395
	Underhåll övrigt	-64 451	0
		-64 451	-174 895

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 325	-9 914
	Förvaltningskostnader	-216 965	-216 280
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 263	-19 934
	Föreningsverksamhet	-1 550	-2 306
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 163	-12 101
	Konsulter	0	-18 625
	Förbrukningsinventarier	-599	-10 397
	Medlemsavgifter HSB	-51 450	-51 025
	Stämma och styrelse	-756	-1 693
		-309 071	-342 274

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-103 826	-99 120
	Löner för anställda	-600	-500
	Vicevärdsarvode	-56 940	-57 600
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Övriga personalkostnader	-3 600	-4 650
	Revisionsarvode	-5 687	-5 575
	Sociala avgifter	-50 552	-44 529
		-221 205	-214 974

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-565 457	-565 457
	Markanläggningar	-108 392	-112 377
		-673 849	-677 834

Not 7		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				29 524 933	29 524 933	
Ingående anskaffningsvärde mark				525 400	525 400	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				2 913 068	2 913 068	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				32 963 401	32 963 401	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-14 477 842	-13 912 385	
Årets avskrivningar byggnader				-565 457	-565 457	
Ingående avskrivningar markanläggningar				-1 311 296	-1 198 919	
Årets avskrivningar markanläggningar				-108 392	-112 377	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-16 462 987	-15 789 138	
Utgående bokfört värde				16 500 414	17 174 263	
Bokförda värden byggnader				14 481 634	15 047 091	
Bokförda värden mark				525 400	525 400	
Bokförda värden markanläggningar				1 493 380	1 601 772	
Fastighetsbeteckning:						
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	15 883
				15 883	15 883

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				19 269	18 806
Förutbetald kabel-TV och bredband				45 839	44 107
Förutbetald fastighetsskötsel				139 530	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 170	3 445
				205 808	66 358

Not 11		Kassa och bank			
Handelsbanken				2 339 562	1 948 141
				2 339 562	1 948 141

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2019-01-30	1,28%	2019-01-30	5 147 357	146 024
Stadshypotek	2019-06-30	1,17%	2019-06-30	2 827 500	65 000
Stadshypotek	2020-07-30	1,17%	2020-07-30	765 000	60 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,19%	2020-10-30	860 000	20 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,21%	2021-09-30	2 350 000	25 000
				11 949 857	316 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 633 833
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 264 096
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 369 737
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	15 461 000	15 461 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	15 461 000	15 461 000

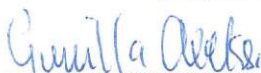
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	8 433	1 485
Medlemmars inre fond	202 799	202 437
	211 232	203 922

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	32 137	60 528
Upplupna sociala avgifter	18 376	19 827
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 486	120 968
Upplupna räntekostnader	15 798	15 359
Upplupen revision	10 325	10 063
Upplupen fastighetsförvaltning	0	23 900
Upplupna reparationskostnader	0	7 707
Förutbetalda årsavgifter och hyror	330 562	306 689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 666	680
	531 350	565 721

19/3 2019



Gurjilla Axelsson



Curt Grönberg



Linda Månsson



Maude Adolfsson



Oscar Flack

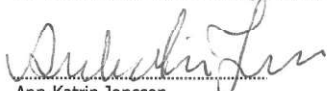


Rolf Karlsson



Ulla Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-29



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 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

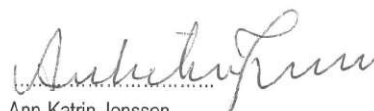
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarfrihet. 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 29 / 3 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Katrin Jonsson
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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