



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
115 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1495 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
141 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
512 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Under verksamhetsåret har 18 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande Gunilla Axelsson med Rolf Karlsson, Linda Månsson, Ulla Jansson samt Maude Adolfsson som suppleanter. Föreningen var inte närvarande vid HSB Värmlands fullmäktige möte den 7 maj 2019.

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

Gunilla Axelsson	ordförande	i tur att avgå
Rolf Karlsson	vice ordförande	
Linda Månsson	sekreterare	
Jenny Nilman	ledamot	
Ulla Jansson	ledamot	i tur att avgå
Maude Adolfsson	ledamot	i tur att avgå
Albin Pettersson	ledamot	

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

Valberedning: Valberedningen har bestått av Lars Persson Per Hugo Bucht.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Revisorer: Revisorer har varit Loreine Mattsson med Ann-Katrin Jonsson 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 i november 2019.

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

Underhåll: Under året har större underhåll utförts:

OVK	kostnad ca 150 000 kr
Byte av radiatorventiler och termostater	kostnad ca 1 100 000 kr
Byte frekvensomvandlare hiss	kostnad ca 33 000 kr

Framtida underhåll: År 2020 planeras byte av 5 st ventilationsfläktar, kostnad ca 230 tkr.

Total kostnad för planerat framtida underhåll på 230 tkr beräknas finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast i november 2019.



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 36 399 Tkr i 2018 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 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 633 833 kr. Under året har föreningen amorterat 316 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 152 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	4 222	4 129	4 109	4 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 125	413	329	151
Soliditet, %	26%	32%	30%	27%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	512	512	512	487
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 495	1 535	1 576	1 719
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	528	338	333	353

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		5 664 728	-302 831	412 762
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	412 762	-412 762
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			300 000	-300 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 347 793	1 347 793	
Årets resultat					-1 125 220
Belopp vid årets utgång	247 350	0	4 616 935	1 157 724	-1 125 220



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	109 931
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 347 793
Avsättning till underhållsfonden enligt plan exklusive stammar*	-300 000
Årets resultat	-1 125 220
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	32 504

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	32 504
---	---------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stamma

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

Resultaträkning

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 4 222 025 4 129 123

Summa rörelseintäkter

4 222 025 4 129 123

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -3 847 466 -2 363 966

Övriga externa kostnader

Not 4 -419 732 -309 071

Personalkostnader och arvode

Not 5 -262 875 -221 205

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -673 849 -673 849

Summa rörelsekostnader

-5 203 922 -3 568 092

Rörelseresultat

-981 898 561 031

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-143 322 -148 269

Summa finansiella poster

-143 322 -148 269

Resultat efter finansiella poster

-1 125 220 412 762

Resultat före skatt

-1 125 220 412 762

Årets resultat

-1 125 220 412 762



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Byggnader och mark

Not 7	15 826 565	16 500 414
	<u>15 826 565</u>	<u>16 500 414</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

15 827 065	16 500 914
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	352	2 447
--	-----	-------

Övriga fordringar

Not 9	15 878	15 883
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	65 773	205 808
--------	--------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>82 003</u>	<u>224 138</u>
---------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	2 763 586	2 339 562
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>2 763 586</u>	<u>2 339 562</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

2 845 589	2 563 700
------------------	------------------

Summa tillgångar

18 672 654	19 064 614
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	247 350	247 350
Fond för yttre underhåll	4 616 935	5 664 728
Summa bundet eget kapital	4 864 285	5 912 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 157 724	-302 831
Årets resultat	-1 125 220	412 762
Summa fritt eget kapital	32 504	109 931

Summa eget kapital

4 896 788	6 022 008
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 317 809	11 633 833
Summa långfristiga skulder		11 317 809	11 633 833

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		316 024	316 024
Leverantörsskulder		138 847	336 466
Skatteskulder		14 396	13 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	209 434	211 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 779 356	531 350
Summa kortfristiga skulder		2 458 057	1 408 773

Summa skulder

13 775 866	13 042 606
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

18 672 654	19 064 614
-------------------	-------------------

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.

1 545 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig skuld.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 876 480	3 876 480
	Årsavgifter lokaler	106 800	102 304
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-66 704
	Hysesintäkt bostäder	28 980	28 980
	Hysesintäkt lokaler	8 268	8 268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	154 830	153 600
	Hysesintäkt övrigt	18 780	16 740
	Avsatt till inre fond	-13 020	-13 020
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 648	21 825
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 259	650
		4 222 025	4 129 123

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-273 863	-150 461
	El	-147 275	-128 132
	Uppvärmning	-693 130	-691 008
	Vatten	-253 559	-210 408
	Renhållning	-72 835	-81 903
	Bevakningskostnader	-4 680	-9 967
	TV, bredband, iptelefoni	-274 182	-270 995
	Serviceavtal	-2 365	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 001	-18 648
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-518 353	-455 861
	Försäkringar	-58 180	-57 344
	Fastighetsskatt	-167 775	-196 285
	Periodiskt underhåll	-1 347 793	-64 451
	Övriga driftskostnader	-14 475	-28 503
		-3 847 466	-2 363 966

Specifikation till periodiskt underhåll

	Underhåll bostäder	-994 511	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-45 094	0
	Underhåll installationer	-130 500	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-134 063	0
	Underhåll mark och utemiljö	-39 975	0
	Underhåll övrigt	-3 650	-64 451
		-1 347 793	-64 451

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 535	-10 325
	Förvaltningskostnader	-308 591	-216 965
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 788	-22 263
	Föreningsverksamhet	0	-1 550
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 925	-5 163
	Konsulter	-16 713	0
	Förbrukningsinventarier	-494	-599
	Medlemsavgifter HSB	-51 450	-51 450
	Stämma och styrelse	-1 236	-756
		-419 732	-309 071

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-132 631	-103 826
	Löner för anställda	0	-600
	Vicevårdsarvode	-57 608	-56 940
	Övriga arvoden	-500	0
	Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
	Revisionsarvode	-6 089	-5 687
	Sociala avgifter	-62 447	-50 552
		-262 875	-221 205

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-565 457	-565 457
	Markanläggningar	-108 392	-108 392
		-673 849	-673 849

Not 7	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	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		-15 043 299	-14 477 842		
	Årets avskrivningar byggnader		-565 457	-565 457		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 419 688	-1 311 296		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-108 392	-108 392		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-17 136 836	-16 462 987		
	Utgående bokfört värde		15 826 565	16 500 414		
	Bokförda värden byggnader		13 916 177	14 481 634		
	Bokförda värden mark		525 400	525 400		
	Bokförda värden markanläggningar		1 384 988	1 493 380		
	Fastighetsbeteckning:	Ingenjören 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1957	53 000 000	28 000 000	81 000 000	71 600 000
	Lokaler		517 000	425 000	942 000	773 000
			53 517 000	28 425 000	81 942 000	72 373 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB		500	500
			500	500

Not 9	Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		15 878	15 883
			15 878	15 883

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring		19 456	19 269
	Förutbetald kabel-TV och bredband		45 091	45 839
	Förutbetald fastighetsskötsel		0	139 530
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 226	1 170
			65 773	205 808

Not 11	Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken		2 763 586	2 339 562
			2 763 586	2 339 562

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-07-30	1,17%	2020-07-30	705 000	60 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,19%	2020-10-30	840 000	20 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,21%	2021-09-30	2 325 000	25 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,25%	2022-01-30	5 001 333	146 024
Stadshypotek	2024-06-30	1,17%	2024-06-30	2 762 500	65 000
				11 633 833	316 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 317 809
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	10 053 713
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	0	0
Summa ställda säkerheter	15 461 000	15 461 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 648	8 433
Medlemmars inre fond	207 786	202 799
	209 434	211 232

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	78 450	32 137
Upplupna sociala avgifter	26 218	18 376
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 746	113 486
Upplupna räntekostnader	14 581	15 798
Upplupen revision	10 535	10 325
Upplupen fastighetsförvaltning	27 481	0
Upplupna reparationskostnader	35 041	0
Upplupna underhållskostnader	1 128 574	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	316 493	330 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 237	10 666
	1 779 356	531 350

Karlstad 5/5 2020


Gunilla Axelsson


Albin Pettersson


Jenny Nilman


Linda Månsson


Maude Adolfsson


Rolf Karlsson


Ulla Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-06


Loreine Mattsson
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 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i

risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 6 / 5 2020


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Loreine Mattsson
Av föreningen vald revisor