



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
308 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3840 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
145 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
755 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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad

Org nr 716411-2299

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).

Styrelsen har valt att tillämpa det förenklade regelverket K2 för de närmast kommande åren, vilket innebär lägre avskrivningar men istället högre underhållskostnader jämfört med K3. Det är möjligt att byta till K3 senare om detta skulle visa sig vara mer fördelaktigt.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstads kommun, Kontrollanten 2, som stod färdigställd år 1953. Fastigheten omfattar 4 hus som sammanlagt har 17 st ingångar. Husen är belägna på Ulvsbygatan 19, 21, 23 och 25. Byggnaderna innehåller 126 bostäder om totalt 7 406 m². Vidare ingår 9 st uthyrningslokaler om sammanlagt 111 m² samt 16 st garage och 20 bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet är belägen på Norrstrand, som är ett attraktivt bostadsområde i Karlstads Kommun. Området har goda kommunikationer, ligger nära stadens centrum, och har nära till skolor, butiker, fritidsområden samt badhus med komplett idrottsanläggning.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011, version 5. Stadgarna har anpassats i bestämmelserna beträffande insats, andelstal och årsavgift samt bostadsrättsföreningens respektive bostadsrättshavarens ansvar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Under verksamhetsåret hölls även en extra föreningsstämma onsdagen den 13 mars. Under verksamhetsåret har 12 st (13 st) protokollförda styrelsemöten hållits varav 1 st konstitueringsmöte. Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Erik Molin. Föreningen deltog inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Erik Molin	ordförande	i tur att avgå
Jeanette Montgomery	vice ordförande	i tur att avgå
Leif Svensson	ledamot	i tur att avgå
Monica Törngren	sekreterare	i tur att avgå
Kimberley Lacopie	vice sekreterare	i tur att avgå
Ida Johansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Erik Molin, Leif Svensson, Monica Törngren och Jeanette Montgomery, två i förening.



Valberedning: Föreningens valberedare har varit Jörgen Walfridsson, sammankallande, och Ronnie Jonsson.

Revisorer: Revisorer har varit Emelie Larsson, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland enligt avtal som gäller fram till 2020-12-31. Fastighetsskötseln har utförts av Värmlands Fastighetsservice enligt ett avtal som sträcker sig fram t.o.m 2020-08-31. Tillsyn och skötsel av värmepumpcentraler och luftbehandlingssystem, driftsstatisitk m.m utförs av HSB Värmland enligt ett avtal som gäller t.o.m 2020-05-31. Intern förvaltare/vicevärd under året har varit Alf Persson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa där bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Driftavtal, värme och ventilation
HSB Värmland	Energioptimering
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi AB	El och nät
Karlstad Energi AB	Fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten, renhållning
SAPPA	Bredband
SAPPA	TV
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring

Tidigare års investeringar och större underhållsåtgärder: Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra viktiga åtgärder enligt följande:

<u>Åtgärd</u>	<u>Utfört År</u>
Sophus	2011
Målningsarbeten i trapphus	2015
Robotgräsklippare, 3 st	2016
Balkonginglasning	2016
El-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare	2016
Byte av armaturer i trapphus och källarutrymmen	2017
Solcellsinstallation	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Den årliga fastighetsbesiktningen är uppskjuten till våren på grund av det pågående energiprojektet.

Löpande underhåll och reparationer : Under året har reparationsarbeten, p.g.a en vattenläcka, utförts i vicevärdskontorets badrum. Kostnad 70 000 kr.



Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts. Exempel på sådana reparationer är översyn av maskinutrustning i tvättstugor och problem med kodlås. Beträffande reparationer som utförts i lägenheter handlar det oftast om justering av värmesystem, avloppsrensning, mindre läckage i blandare och liknande arbeten. Arbetet med att underhålla och förbättra utemiljön har fortsatt även under 2019, med viss nerklippning av buskar, häckar och mindre träd, samt ersättning av skadade buskar och växter i en del planteringar och rabatter. Genom att föreningen 2017 anställde en gårdskarl/mekaniker sker en kontinuerlig, ofta daglig, tillsyn av föreningens byggnader och utemiljö varvid eventuella behov av underhåll och extra insatser uppmärksammas och kan åtgärdas omgående.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland. Uppdatering av planen sker kontinuerligt.

Energiförbrukning: Energiprestanda för våra byggnader är 72-95 kWh/kvm och år. Boverkets nuvarande krav för nyproduktion är 100 kWh/kvm och år.

Föreningen har ett avtal om energioptimering med HSB Värmland ek. förening. Avtalet gäller t.o.m. 2020-06-01 och syftar till att minska förbrukningen av el, värme och vatten med ytterligare 5% under avtalstiden, jämfört med basåret 2013. Avtalet innebär inget tvång för föreningen att genomföra föreslagna investeringar, men styrelsen har genomfört sådana investeringar om dessa varit ekonomiskt motiverade.

Investeringar : Kompletta ombyggnad av föreningens hela värmesystem, innefattande installation av nya värmepumpar för bergvärme och frånluftsåtervinning via fem stycken borrhål om vardera ca 220 meter. Utrustningen koncentrerad till en undercentral som försörjer föreningens alla byggnader. Vidare ingår nya kylbatterier för frånluftsåtervinningen, filterbyte och översyn av ledningssystem. Beräknad total investeringskostnad 4,4 mkr. Beräknad återbetalningstid är ca 9 år, eller kortare.

Vidare har föreningen under året anlagt 9 st nya parkeringsplatser på föreningens mark. Kostnaden för denna investering uppgick till 130 000 kr.

För att öka tryggheten och trivselen för boende i lägenheter i markplan har det satts upp diskret och energisnål fasadbelysning över respektive uteplats. Investeringskostnad 61 600 kr.

Av årets momsfordran på 144 972 kr avser 147 128 kr del av den ingående momsen på investeringen av solceller som gjordes 2018 och som, med hänsyn till Högsta Förvaltningsdomstolens dom den 3:e december 2019, borde vara avdragsgill. Vid ett negativt utfall hos skatteverket kommer den att påföras den tidigare investeringens anskaffningsvärde alternativt dras som en kostnad under 2020.

Förväntad framtida utveckling: Styrelsens vision är att vår bostadsrättsförening ska vara delaktig i och bidra till områdets utveckling genom att ytterligare utveckla vår egen verksamhet och vara ett attraktivt och självklart alternativ för den som vill ha ett trivsamt och tryggt boende i en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi i Karlstads kommun.

Den yttre miljön kommer att bli föremål för ytterligare upprustning och förbättringar. Vidare kommer upprustningen av planteringar m.m. att fortsätta.

Framtida underhåll/investeringar: Föreningen har långt gångna planer på att installera ett nytt passersystem inom det närmsta året. Beräknad kostnad ca 450 000 kr.

Finansiering: Planerade åtgärder enligt ovan beräknas i sin helhet bli finansierade med egna medel. Endast i samband med eventuella, större framtida investeringar övervägs lånefinansiering.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 755 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten, bredband och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 886 500 kr. Under året har föreningen amorterat 887 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32,5 år. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 3 mkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (20) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 155 st varav röstberättigade medlemmar 127 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.

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 237	6 171	5 975	5 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	-719	190	79	920
Soliditet, %	38%	41%	41%	40%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 840	3 558	3 673	3 785
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	687	539	555	415

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 420 052	4 095 963	12 004 759	-588 116	189 903
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	189 903	-189 903
Avsättning till framtida underhåll			950 000	-950 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-2 043 037	2 043 037	
Årets resultat					-719 349
Belopp vid årets utgång	4 420 052	4 095 963	10 911 722	694 823	-719 349

Totala insatser enligt ekonomisk plan 4 443 999 kr

Egna lägenheter

objekt nr 35

2019

23 947 kr

2018

23 947 kr

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	-398 213
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	2 043 037
Avsättning till underhållsfonden*	-950 000
Årets resultat	-719 349
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-24 526

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	-24 526
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 3 050 tkr överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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	6 237 407		6 171 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 000		0
Summa rörelseintäkter		6 267 407		6 171 070
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 772 195		-3 713 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 940		-524 210
Personalkostnader och arvode	Not 6	-396 268		-336 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-993 869		-1 003 995
Summa rörelsekostnader		-6 617 271		-5 579 113
Rörelseresultat		-349 864		591 957
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 485		-402 054
Summa finansiella poster		-369 485		-402 054
Resultat efter finansiella poster		-719 349		189 903
Resultat före skatt		-719 349		189 903
Årets resultat		-719 349		189 903

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	42 491 433	43 470 870
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 311 319	0
Inventarier och installationer	Not 10	28 713	8 118
Summa materiella anläggningstillgångar		44 831 465	43 478 988

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

44 831 965 43 479 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	16 625
Övriga fordringar	Not 12	145 482	784 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	330 802	297 227
Summa kortfristiga fordringar		476 284	1 098 526

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 049 657	4 702 141
Summa kassa och bank		6 049 657	4 702 141

Summa omsättningstillgångar

6 525 941 5 800 667

Summa tillgångar

51 357 906 49 280 155

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 516 015	8 516 015
Fond för yttre underhåll	10 911 722	12 004 759
Summa bundet eget kapital	19 427 737	20 520 774

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	694 823	-588 117
Årets resultat	-719 349	189 903
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust	-24 526	-398 214

Summa eget kapital	19 403 211	20 122 560
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 886 500	25 911 500
Summa långfristiga skulder		27 886 500	25 911 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 000 000	850 000
Leverantörsskulder		2 032 274	1 011 445
Skatteskulder		14 847	17 503
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	338 495	352 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	682 579	1 014 448
Summa kortfristiga skulder		4 068 195	3 246 095

Summa skulder		31 954 695	29 157 595
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		51 357 906	49 280 155
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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. Fastighetens livslängd bedöms vara 115 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 48 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5 %/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 med 20 % på anskaffningskostnaden.

6 925 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 amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig.

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. Beskattnings 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 25 826 tkr (25 826 tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 594 832	5 594 832
	Årsavgift balkongtillägg	166 200	164 100
	Hysesintäkt lokaler	39 184	49 536
	Hysesintäkt garage och bilplatser	114 336	114 208
	Årsavgift konsumtionsavgift el	271 897	198 577
	Övriga intäkter i verksamheten	3 300	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 300	2 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 121	47 717
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 237	0
		6 237 407	6 171 070

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag Statens Energimyndighet avseende energikartläggning	30 000	0
		30 000	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-395 344	-309 241
	Sotning	-4 143	0
	El	-391 648	-360 931
	Uppvärmning	-464 780	-527 420
	Vatten	-230 697	-242 655
	Renhållning	-99 896	-98 924
	Bevakningskostnader	-5 120	-5 065
	TV, bredband, iptelefoni	-302 021	-161 639
	Serviceavtal	-40 266	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-476 892	-520 068
	Försäkringar	-77 216	-69 641
	Fastighetsskatt	-178 572	-173 142
	Periodiskt underhåll	-2 043 037	-1 162 160
	Övriga driftskostnader	-62 563	-83 042
		-4 772 195	-3 713 928
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-1 942 326	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-37 518	-941 535
	Underhåll mark och utemiljö	-33 131	-220 625
	Underhåll övrigt	-30 062	0
		-2 043 037	-1 162 160

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 575	-11 463
	Förvaltningskostnader	-263 612	-239 716
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 896	-44 586
	Föreningsverksamhet	-149	-9 856
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 593	-9 385
	Konsulter	-14 786	-90 200
	Förbrukningsinventarier	-7 866	-13 632
	Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
	Stämma och styrelse	-9 438	-16 060
	Arrende, hyra, leasing	-30 132	-30 132
	Kundförluster m m	-13 343	-2 630
		-454 940	-524 210

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-109 300	-107 700
	Vicevärdsarvode	-201 000	-147 500
	Övriga arvoden	-33 000	-34 400
	Övriga personalkostnader	0	-703
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-47 968	-41 677
		-396 268	-336 980

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-935 804	-911 565
	Markanläggningar	-32 059	-54 857
	Installationer	0	-34 867
	Maskiner och inventarier	-26 006	-2 706
		-993 869	-1 003 995

Not 8	Byggnader och mark			2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				56 423 491	54 767 889
Omklassificering				-147 128	0
Årets investering byggnader				61 625	1 655 602
Ingående anskaffningsvärde mark				1 620 000	1 620 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				662 888	662 888
Omklassificering				-116 501	0
Årets investering markanläggning				120 530	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				58 624 905	58 706 379
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-14 791 599	-13 845 167
Årets avskrivningar byggnader				-935 804	-946 432
Ingående avskrivningar markanläggningar				-443 910	-389 053
Årets avskrivningar markanläggningar				-32 059	-54 857
Omklassificering markanläggningar				69 900	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-16 133 472	-15 235 509
Utgående bokfört värde				42 491 433	43 470 870
Bokförda värden byggnader				40 610 585	41 631 892
Bokförda värden mark				1 620 000	1 620 000
Bokförda värden markanläggningar				260 848	218 978
Fastighetsbeteckning:		Kontrollanten 2			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	60 000 000	27 000 000	87 000 000	77 600 000
Lokaler		225 000	282 000	507 000	468 000
		60 225 000	27 282 000	87 507 000	78 068 000

Not 9	Pågående nyanläggningar				
Årets Investering				2 311 319	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				2 311 319	0

Not 10	Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärden				74 413	74 413
Omklassificering				116 501	0
Utgående anskaffningsvärden				190 914	74 413
Ingående avskrivningar				-66 295	-63 589
Omklassificering				-69 900	-2 706
Årets avskrivning				-26 006	0
Utgående avskrivningar				-162 201	-66 295
Utgående bokfört värde				28 713	8 118

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	510	4 338
Momsfordran	144 972	90 614
Övriga fordringar (Bidrag Länsstyrelsen enligt beslut 2019-02-08)	0	689 722
	145 482	784 674

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	107 953	76 161
Förutbetalad kabel-TV och bredband	52 195	42 136
Förutbetalad bevakning, larm	3 775	3 360
Förutbetalad fastighetsskötsel	84 526	83 125
Upplupen intäkt el, värme, vatten	82 353	92 445
	330 802	297 227

Not 14 Kassa och bank		
Swedbank	6 049 657	4 702 141
	6 049 657	4 702 141

Not 15 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Länsförsäkringar	2022-09-30	1,96%	2022-09-30	3 099 000	100 000
Länsförsäkringar	2020-09-30	1,58%	2020-09-30	6 925 000	700 000
Nordea	2024-09-18	0,71%	2024-09-18	18 862 500	200 000
				28 886 500	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 886 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 886 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	36 614 000	36 614 000
Summa ställda säkerheter	36 614 000	36 614 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	23 370	25 650
Medlemmars inre fond	311 724	320 099
Övriga kortfristiga skulder	3 401	6 950
	338 495	352 699

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	37 000	13 000
Upplupna sociala avgifter	28 784	22 282
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 587	130 144
Upplupna räntekostnader	18 608	20 079
Upplupen revision	13 700	11 463
Upplupen fastighetsförvaltning	0	16 250
Upplupen beräknad kostnad reparation försäkringsärende	0	372 837
Upplupna reparationskostnader	55 876	0
Upplupna underhållskostnader	6 875	10 950
Förutbetalda årsavgifter och hyror	428 079	411 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 070	6 250
	682 579	1 014 448

Karlstad den 14/4 2020


Erik Molin

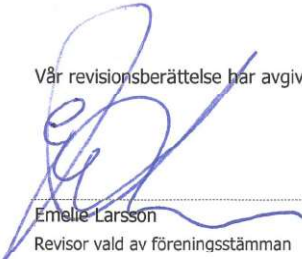

Jeanette Montgomery


Kimberley Lacopie


Leif Svensson


Monica Törngren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16


Emelie Larsson

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad, org.nr. 716411-2299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kontrollanten 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. Risker 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, 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 Kontrollanten 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 fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Karlstad den

2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSR Riksförbund
utsedd revisor



Emelie Larsson
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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....