



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten 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 – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad

Org nr 716411-2299

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad

Org nr 716411-2299

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 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 11 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.

Stadgar: Föreningen har på årsstämman den 10 juni 2018 tagit det andra och sista beslutet om att anta HSB Riksförbunds normalstadgar 2011, version 5. Stadgarna har anpassats i bestämmelserna beträffande insats, andelstal och årsavgift samt bostadsrättsföreningens respektive bostadsrättshavarens ansvar. Första beslutet om ändringarna i § 13, 14, 16, 17, 18, 25 och 45 i 2011 års stadgar togs enhälligt vid extra föreningsstämma 2017-10-24.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2018. Under verksamhetsåret har 13 st (13 st) protokollförda styrelsemöten hållits varav 1 st konstitueringsmöte. Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Erik Molin, med Jeanette Montgomery som suppleant. Föreningen deltog vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 3 maj 2018.

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad

Org nr 716411-2299

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

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 2019-12-31. Fastighetsskötseln har utförts av Värmlands Fastighetsservice enligt ett avtal som sträcker sig fram t.o.m 2019-08-31. Tillsyn och skötsel av värmepumpcentraler och luftbehandlingssystem, driftsstatistik m.m utförs av HSB Värmland enligt ett avtal som gäller t.o.m 2019-05-31. Intern förvaltare/vicevärd under året har varit Alf Persson.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. 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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Den årliga fastighetsbesiktningen som omfattar allmänutrymmen och ytterområden har utförts 2018-09-12.

Löpande underhåll och reparationer: Föreningens alla trapphus har renoverats. Innertak har målats och väggar har fått ett nytt ytskikt. Plastmattor samt innertak i 21 E, 23 E samt 25 E har bytts ut. Vidare har föreningens lekplats på innergården utanför 23C rustats upp. Lekplatsen är ommålad och gungställning och sanden har bytts ut.

Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts. Exempel på sådana reparationer är översyn av värmepumpar och maskinutrustning i tvättstugor, 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 2018, 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 gårdskarll/mekaniker sker kontinuerlig, ofta daglig tillsyn av föreningens byggnader och utemiljö, varvid eventuella behov av underhåll och extra insatser uppmärksammas och kan åtgärdas omgående.

Underhållsåtgärder rekommenderade i protokoll från den årliga fastighetsbesiktningen har utförts och arbetet fortsätter under 2019. Exempel på utförda åtgärder är tvättning och impregnering av takpannor samt rensning av hängrännor, byte av trasiga takpannor, borttagning av skräp på vindar m.m.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland och senast reviderad 2018-10-08. Uppdatering av planen sker kontinuerligt. Under året harläggning av asfalt, inkl förarbeten, på inre körvägar på området utförts. Liksom viss omläggning av gatsten och limning av betongkantsten. Nytt staket har satts upp utefter gräskanten framför Ulvsbygatan 23A & B samt 21A & B. Budgeterade kostnader för åtgärderna enligt underhållsplanen var beräknade till 1 131 545 kr, och de sammanlagda kostnaderna för det planerade underhållet under året slutade på 1 162 160 kr, med kostnaderna för de tidigarelagda åtgärderna inräknade.

Energiförbrukning: Nya energideklarationer har utförts under året. Energiförbrukning för våra byggnader är 72-95 kWh/kvm och år. Boverkets nuvarande krav för nyproduktion är 100 kWh/kvm och år.

Föreningen har tecknat ett avtal om energioptimering med HSB Värmland ek. förening. Avtalet gäller t.o.m. 2019-06-01 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 : Föreningen har under andra halvåret tecknat ett nytt kollektivt avtal om Bredband & TV. Föreningen kan nu erbjuda föreningens medlemmar kostnadsfritt Bredband och TV basutbud. Föreningen har under året tecknat avtal med HSB Energi om leverans av ett energisparpaket bestående av tre delar. Del 1 gäller ombyggnad av elsystem för kollektivmätning med undermätning och innebär att debitering av el till våra medlemmar görs av föreningen. Del 2 är en uppgradering av det befintliga innegivarsystemet för optimering av värmesystemet. Del 3 omfattar solcellsinstallation på alla våra byggnader. Anläggningarna togs i drift under sommaren 2018. Total investeringskostnad utan bidrag är 2 300 000 kr. Efter bidrag blir kostnaden 1 610 000 kr, vilket ger en återbetalningstid om cirka 5,5 år. Medlemmarna har även fått lägre kostnader för sin hushållsel efter installationen.

Förväntad framtida utveckling: Styrelsen har valt att tillämpa det förenklade regelverket K2 för de närmast kommande åren. Det innebär lägre avskrivningar men högre underhållskostnader än K3. Det är möjligt att byta till K3 senare om detta skulle visa sig vara mer fördelaktigt.

Föreningens fastighet, Kontrollanten 2, är belägen på Norrstrand, som är ett attraktivt bostadsområde i Karlstads kommun. Området har goda kommunikationer, ligger nära stadens centrum, har nära till skolor, butiker, fritidsområden och badhus med komplett idrottsanläggning.

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: En energikartläggning, delvis finansierad av Energimyndigheten, har genomförts under året. Ett av de redovisade åtgärdsförslagen avser ombyggnad och renovering av värmecentraler, ventilation och värmesystem. Styrelsen har, i början av 2019, beslutat att genomföra åtgärdsförslaget i sin helhet. Uppdraget utförs av HSB Värmland Energi som totalentreprenad, FAS 2, partnering, i samverkan med BRF Kontrollanten. Beräknad kostnad för hela projektet är 4 137 500 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 2019. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 761 500 kr. Under året har föreningen amorterat 850 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år. Inga nya lån har tagits under året.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad

Org nr 716411-2299

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 20 (29) 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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	6 171	5 975	5 926	5 796
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	79	920	508
Soliditet, %	41%	41%	40%	38%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 558	3 673	3 785	3 898
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	539	555	415	481

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	11 955 919	-618 264	78 988
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	78 988	-78 988
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			1 211 000	-1 211 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 162 160	1 162 160	
Årets resultat					189 903
Belopp vid årets utgång	4 420 052	4 095 963	12 004 759	-588 116	189 903

Totala insatser enligt ekonomisk plan 4 443 999 kr

Egna lägenheter

2018 2017
objekt nr 35 23 947 kr 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	-539 277
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 162 160
Avsättning till underhållsfonden*	-1 211 000
Årets resultat	189 903
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-398 214

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	-398 214
---	-----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl 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	6 171 070	5 974 608	
Summa rörelseintäkter		6 171 070	5 974 608	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-3 713 928	-3 860 233	
Övriga externa kostnader	Not 4	-524 210	-405 110	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-336 980	-310 336	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 003 995	-921 215	
Summa rörelsekostnader		-5 579 113	-5 496 894	
Rörelseresultat		591 957	477 714	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	2	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 054	-398 729	
Summa finansiella poster		-402 054	-398 727	
Resultat efter finansiella poster		189 903	78 987	
Resultat före skatt		189 903	78 987	
Årets resultat		189 903	78 987	



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 43 470 870 42 816 557

Inventarier och installationer

Not 8 8 118 10 824

Summa materiella anläggningstillgångar

43 478 988 42 827 381

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

43 479 488 42 827 881

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

16 625 13 800

Övriga fordringar

Not 10 784 674 4 338

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 297 227 178 105

Summa kortfristiga fordringar

1 098 526 196 243

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 4 702 141 6 148 791

Summa kassa och bank

4 702 141 6 148 791

Summa omsättningstillgångar

5 800 667 6 345 034

Summa tillgångar

49 280 155 49 172 915

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 516 015	8 516 015
Fond för yttre underhåll	12 004 759	11 955 919
Summa bundet eget kapital	20 520 774	20 471 934

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-588 117	-618 264
Årets resultat	189 903	78 987
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust	-398 214	-539 277

Summa eget kapital

20 122 560	19 932 657
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 911 500	26 761 500
Summa långfristiga skulder		25 911 500	26 761 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	850 000	850 000
Leverantörsskulder		1 011 445	447 167
Skatteskulder		17 503	14 091
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	352 699	370 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 014 448	797 142
Summa kortfristiga skulder		3 246 095	2 478 757

Summa skulder

29 157 595	29 240 257
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

49 280 155	49 172 915
-------------------	-------------------

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 49 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.

15 937 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 amorteras under 2019 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 1 337 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.

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 594 832	5 598 647
	Hysesintäkt bostäder	0	-7 398
	Hysesintäkt lokaler	49 536	49 536
	Hysesintäkt garage och bilplatser	114 208	114 036
	Årsavgift balkongtillägg	164 100	162 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	198 577	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 100	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 717	36 018
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	21 769
		6 171 070	5 974 608

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-309 241	-471 727
	Sotning	0	-987
	El	-360 931	-242 066
	Uppvärmning	-527 420	-438 123
	Vatten	-242 655	-245 000
	Renhållning	-98 924	-89 434
	Bevakningskostnader	-5 065	-4 440
	TV, bredband, iptelefoni	-161 639	-119 483
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-520 068	-479 339
	Försäkringar	-69 641	-63 469
	Fastighetsskatt	-175 142	-170 370
	Periodiskt underhåll	-1 162 160	-1 490 293
	Övriga driftskostnader	-81 042	-45 502
		-3 713 928	-3 860 233

Specifikation till periodiskt underhåll

	Underhåll bostäder	0	-51 063
	Underhåll lokaler	0	-194 878
	Underhåll huskropp utvändigt	-941 535	-479 426
	Underhåll mark och utemiljö	-220 625	-692 652
	Underhåll övrigt	0	-72 274
		-1 162 160	-1 490 293

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 463	-11 013
	Förvaltningskostnader	-239 716	-220 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-44 586	-34 539
	Föreningsverksamhet	-9 856	-2 002
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 385	-6 813
	Konsulter	-90 200	0
	Förbrukningsinventarier	-13 632	-32 194
	Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
	Stämma och styrelse	-16 060	-11 168
	Arrende, hyra, leasing	-30 132	-30 332
	Kundförluster m m	-2 630	0
		-524 210	-405 110

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-107 700	-100 100
	Vicevärdarvode	-147 500	-139 000
	Övriga arvoden	-34 400	-28 496
	Övriga personalkostnader	-703	-1 515
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-41 677	-36 225
		-336 980	-310 336

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-946 432	-863 652
	Markanläggningar	-54 857	-54 857
	Maskiner och inventarier	-2 706	-2 706
		-1 003 995	-921 215

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 767 889	54 767 889			
	Årets investering byggnader	1 655 602	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	662 888	634 663			
	Årets investering markanläggning	0	28 225			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 706 379	57 050 777			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 845 167	-12 981 515			
	Årets avskrivningar byggnader	-946 432	-863 652			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-389 053	-334 196			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-54 857	-54 857			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 235 509	-14 234 220			
	Utgående bokfört värde	43 470 870	42 816 557			
	Bokförda värden byggnader	41 631 892	40 922 722			
	Bokförda värden mark	1 620 000	1 620 000			
	Bokförda värden markanläggningar	218 978	273 835			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1987	56 000 000	21 600 000	77 600 000	77 600 000
	Lokaler		253 000	215 000	468 000	468 000
			56 253 000	21 815 000	78 068 000	78 068 000

Not 8 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		74 413	60 883
Årets investeringar		0	13 530
Årets försäljning, utträngning		0	0
Utgående anskaffningsvärden		74 413	74 413
Ingående avskrivningar		-63 589	-60 883
Årets avskrivningar		-2 706	-2 706
Årets försäljning, utträngning		0	0
Utgående avskrivningar		-66 295	-63 589
Utgående bokfört värde		8 118	10 824

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 10 Övriga fordringar			
Skattekonto		4 338	4 338
Momsfordran		90 614	0
Övriga fordringar (Bidrag Länsstyrelsen enligt beslut 2019-02-08)		689 722	0
		784 674	4 338

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	76 161	69 641
Förutbetald kabel-TV och bredband	42 136	16 381
Förutbetald bevakning, larm	3 360	3 150
Förutbetald fastighetsskötsel	83 125	88 933
Upplupen intäkt el, värme, vatten	92 445	0
	297 227	178 105

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	4 702 141	6 148 791
	4 702 141	6 148 791

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	2019-09-30	1,33%	2019-09-30	15 937 500	50 000
Länsförsäkringar	2022-09-30	1,96%	2022-09-30	3 199 000	100 000
Länsförsäkringar	2020-09-30	1,58%	2020-09-30	7 625 000	700 000
				26 761 500	850 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 911 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 511 500
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 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	25 650	23 640
Medlemmars inre fond	320 099	343 417
Övriga kortfristiga skulder	6 950	3 300
	352 699	370 357

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	13 000	17 800
Upplupna sociala avgifter	22 282	19 571
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	130 144	86 672
Upplupna räntekostnader	20 079	21 923
Upplupen revision	11 463	11 175
Upplupen kostnad reparationer	0	13 945
Upplupen beräknad kostnad reparation försäkringsärend	372 837	245 000
Upplupen fastighetsförvaltning	16 250	0
Upplupet UH	10 950	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	411 193	432 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	6 824
	1 014 448	855 842

Karlstad

17,4

2019



Erik Molin



Jeanette Montgomery



Kimberley Lacopie



Leif Svensson



Monica Törngren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-24



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 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. 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 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. Risker 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 Kontrollanten 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 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 24 / 4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB 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.