



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
305 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5244 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
95 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
691 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad kommun 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, Loke 4, som stod färdigställd år 1990. Fastigheten består av ett hus med 39 bostäder på totalt 2 821,5 m² i 2 trappuppgångar på Värmlandsgatan 9-11. Det finns även 3 uthyrningslokaler på totalt 230,5 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Brf Loke är en av 6 medlemmar i samfällighetsföreningen för P-däcket Loke.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011, version 5.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Maxim Khokhlov med Börje Holmberg som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Maxim Khokhlov	ordförande	i tur att avgå
Börje Holmberg	vice ordförande	
Tove Werner	sekreterare (avgått 6 maj 2019)	
Marieanne Malm	sekreterare (från 7 maj 2019)	
Åke Jansson	ledamot	i tur att avgå
Lisa Karlun	suppleant (vice sekreterare)	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Maxim Khokhlov, Börje Holmberg, Marieanne Malm och Åke Jansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Ann-Cathrine Andersson och Petrus Olofsson.

Revisorer: Revisorer har varit Poul Hovgaard, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningens vicevärd har varit Thomas Pedersen, HSB Värmland.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen. Föreningen byter den 1 januari 2020 från Protector till Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomi, underhåll och energiförvaltning, förvaltartjänst
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Telenor	Bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av cirkulationspump. Installation av elysator	2016
Förbättring taksäkerhet, isolering av vind	2015
Ombyggnad yttre miljö innergården	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-02.

Reparationer: Reparation av trapphusbelysning, filterbyten, spolning av avloppsstammar. Plantering av växter innergården. Mindre rep av tvättutrustning.

Underhåll: OVK-besiktning och injustering ventilation, kostnad 71 tkr.
Asfaltering av innergården 133 tkr. Ledbelysning innergården samt entréer 40 tkr.
Montering av 2 st säkerhetsdörrar efter inbrott 29 tkr.

Framtida underhåll: Målning träpanel samt skärmtak, belysningsstolpe, inredning pergola beräknad kostnad totalt ca 80 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterad september 2019.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 691 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2020. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 083 tkr. Under året har föreningen amorterat 284 tkr. Nästa års ordinarie amortering uppgår till 308 tkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59 st varav röstberättigade medlemmar 40 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

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	2 288	2 287	2 292	2 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	536	507	117
Soliditet, %	43%	42%	41%	37%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	691	691	691	691
Låneskuld kr/kvm totalyta	5 244	5 363	5 449	5 529
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	377	324	306	333

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 999 996	2 566 572	3 085 209	536 299
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			536 299	-536 299
Avsättning framtida underhåll enligt plan		250 000	-250 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-272 011	272 011	
Årets resultat				333 033
Belopp vid årets utgång	5 999 996	2 544 561	3 643 518	333 033

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 621 507
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	272 011
Avsättning till underhållsfonden*	-250 000
Årets resultat	333 033
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 976 551

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **3 976 551**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan, exkl stammar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 288 059	2 287 136
Övriga rörelseintäkter		0	3 169
Summa rörelseintäkter		2 288 059	2 290 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 029 736	-855 133
Övriga externa kostnader	Not 4	-235 848	-208 745
Personalkostnader och arvode	Not 5	-126 634	-132 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-329 903	-329 903
Summa rörelsekostnader		-1 722 121	-1 526 255
Rörelseresultat		565 938	764 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 555	4 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 460	-231 947
Summa finansiella poster		-232 905	-227 752
Resultat efter finansiella poster		333 033	536 299
Resultat före skatt		333 033	536 299
Årets resultat		333 033	536 299



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

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

Byggnader och mark

Not 7	26 981 028	27 310 931
	<u>26 981 028</u>	<u>27 310 931</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	673 193	673 193
	<u>673 193</u>	<u>673 193</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

27 654 221	27 984 124
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 163 0

Övriga fordringar

Not 9 54 49

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 91 712 94 077

Summa kortfristiga fordringar

<u>92 929</u>	<u>94 126</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 1 307 661 1 027 902

Summa kassa och bank

<u>1 307 661</u>	<u>1 027 902</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

1 400 590	1 122 028
------------------	------------------

Summa tillgångar

29 054 811	29 106 152
-------------------	-------------------



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

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

Medlemsinsatser	5 999 996	5 999 996
Fond för yttre underhåll	2 544 561	2 566 572
Summa bundet eget kapital	8 544 557	8 566 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 643 518	3 085 209
Årets resultat	333 033	536 299
Summa fritt eget kapital	3 976 551	3 621 507

Summa eget kapital

12 521 108	12 188 075
-------------------	-------------------

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 775 365	16 083 249
Summa långfristiga skulder		15 775 365	16 083 249

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	307 884	284 446
Leverantörsskulder		91 623	247 872
Skatteskulder		7 337	5 257
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	5 551	6 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 943	290 789
Summa kortfristiga skulder		758 338	834 828

Summa skulder

16 533 703	16 918 077
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

29 054 811	29 106 152
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 91 år. Avskrivning sker med 0,7 %/år.

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

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

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 17 122 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 948 512	1 948 512
	Hysesintäkt lokaler	286 704	288 454
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 250	40 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 293	8 420
	Övriga fakturerade kostnader	200	600
	Övriga intäkter	100	250
		2 288 059	2 287 136

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-76 078	-156 389
	El	-75 594	-68 268
	Uppvärmning	-136 070	-149 801
	Vatten	-80 648	-56 343
	Renhållning	-53 332	-48 724
	TV, bredband	-25 162	-25 150
	Serviceavtal	-9 541	-11 631
	Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning	-146 383	-143 982
	Försäkringar	-60 610	-58 945
	Fastighetsskatt	-74 943	-71 103
	Periodiskt underhåll	-272 011	-56 265
	Övriga driftskostnader	-19 365	-8 532
		-1 029 736	-855 133

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 350	-9 125
	Förvaltningskostnader	-170 045	-163 520
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 258	-7 341
	Föreningsverksamhet	-3 495	-366
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 680	-2 808
	Förbrukningsinventarier	-18 780	-2 983
	Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 575
	Stämma och styrelse	-3 665	-3 027
		-235 848	-208 745

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-76 181	-78 426
	Övriga arvoden, föreningsarbeten	-25 125	-26 944
	Bilersättning	-426	-216
	Revisionsarvode	-1 860	-1 820
	Sociala avgifter	-23 043	-25 067
		-126 634	-132 473

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-270 895	-270 895
	Markanläggningar	-59 008	-59 008
		-329 903	-329 903

Not 7	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		35 434 928	35 434 928		
	Ingående anskaffningsvärde mark		1 732 500	1 732 500		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 600 245	85 000		
	Årets investering markanläggning		0	1 515 245		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		38 767 673	38 767 673		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-11 338 234	-11 067 339		
	Årets avskrivningar byggnader		-270 895	-270 895		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-118 508	-59 500		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-59 008	-59 008		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-11 786 645	-11 456 742		
	Utgående bokfört värde		26 981 028	27 310 931		
	Bokförda värden byggnader		23 825 799	24 096 694		
	Bokförda värden mark		1 732 500	1 732 500		
	Bokförda värden markanläggningar		1 422 729	1 481 737		
	Fastighetsbeteckning:					
	Loke 4					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1990	26 000 000	15 400 000	41 400 000	33 000 000
	Lokaler		1 553 000	571 000	2 124 000	1 896 000
			27 553 000	15 971 000	43 524 000	34 896 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB		500	500
	Andelar i anläggningssamfälligheten Loke		672 693	672 693
			673 193	673 193

Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54	49
		54	49

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring		64 192	60 610
	Förutbetald TV, bredband, telefon		6 001	5 998
	Förutbetald hyra samfälligheten		12 600	12 600
	Förutbetald snö/is röjning avtal		8 919	11 700
	Upplupen försäkringsersättning		0	3 169
			91 712	94 077

Not 11	Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
	SBAB		746 466	743 911
	Swedbank		561 195	283 991
			1 307 661	1 027 901



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF LOKE I KARLSTAD

Org nr 716411-2752

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,47%	2021-09-13	5 141 154	92 704
SBAB	0,80%	2022-10-11	5 141 154	92 704
SBAB	0,80%	2022-10-11	5 800 941	122 476
			16 083 249	307 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 775 365
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 231 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 543 829

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	28 296 000	28 296 000
varav i eget förvar	-8 289 000	-8 289 000
Summa ställda säkerheter	20 007 000	20 007 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	0	438
Personalens källskatt	2 151	2 626
Depositioner garagebrickor	3 400	3 400
	5 551	6 464

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	59 605	63 910
Upplupna sociala avgifter	14 806	18 451
Upplupen el, värme, sophämtning, snöröjning	33 133	8 498
Upplupen revision	9 350	9 125
Upplupen reparation och fastighetsskötsel	12 151	8 050
Upplupet underhåll ventilation	26 200	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	186 802	182 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 896	0
	345 943	290 789

Karlstad den 26/3 2020

Maxim Khokhlov

Börje Holmberg

Marieanne Malm

Åke Jansson

Lisa Karlton

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020 - 04-30

Poul Hovgaard

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Loke i Karlstad,
org.nr 716411-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Loke 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. Revisorens 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.

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, 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 Loke 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, 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.

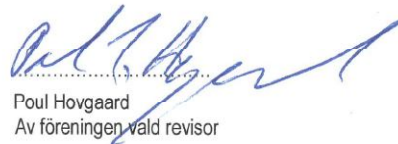
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 30/4 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Poul Hovgaard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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