

# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Repslagaren 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

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad

Org nr 716411-2406

**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 4 hus i Karlstad, Uttern 9-12, Fastigheten består av 43 bostäder på totalt 3 109,5 m<sup>2</sup> i 7 trappuppgångar med adress Hagagatan 8 C-I samt 14 lokaler. Föreningen har även 16 st 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 antagit normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2018. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

|                    |                        |                |
|--------------------|------------------------|----------------|
| Thomas Larsson     | ordförande             | i tur att avgå |
| Georg Wireby       | vice ordförande        |                |
| Britt Gustafsson   | sekreterare            |                |
| Agneta Wihlstrand  | vice sekreterare       | i tur att avgå |
| Svante Linderberg  | utsedd av HSB Värmland |                |
| Roger Persson      | ledamot                |                |
| Anna-Lena Fjällman | suppleant              |                |

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Thomas Larsson, Britt Gustafsson, Georg Wireby och Agneta Wihlstrand, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Karin Andersson och Christina Ed.

*Revisorer:* Revisorer har varit Kerstin Olsson med Ragnhild Svedäng som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har Kristina Jonasson varit under året.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u>                    |
|-------------------|-------------------------------------|
| HSB Värmland      | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| HSB Värmland      | Fastighetsskötsel                   |
| Karlstads Energi  | El och nät samt fjärrvärme          |
| Karlstads Kommun  | Vatten                              |
| ComHem            | TV                                  |
| Länsförsäkringar  | Fastighetsförsäkring                |

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

| <u>Åtgärd</u>                                                                              | <u>År</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Stamrenovering                                                                             | 1986      |
| Fönsterbyten                                                                               | 2001      |
| Målning av fasad mot Hagaleden                                                             | 2014      |
| Målning av fasaden mot gården                                                              | 2016      |
| Målning av källaren samt byte av ljusarmaturer till rörelsestyrd LED-belysning i källaren. | 2017      |

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

*Stadseenlig besiktning:* Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-10-25.

*Reparationer:* Tre stycken vattensador med självrisk på 91 Tkr.

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Inga större underhåll har utförts under året.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB och som senast är reviderad 2018-10-25.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2024 till en kostnad av 9 704 Tkr i 2018 års penningvärde.

*Kommande underhåll:* I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste perioden bestå av:

Byte av balkogdörrar till en beräknad kostnad av 450 tkr.

Asfaltering av innergården till en beräknad kostnad av 250 tkr.

Cirkulationspumpar värme + varmvatten till en beräknad kostnad av 57 tkr.

Finansiering kommer att ske med egna medel.



2019 kommer fönster mot Hagaleden bytas ut av Trafikverket i samband med att järnvägen byggs ut (bullerdämpande åtgärder) och detta sker utan kostnad för föreningen.

Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ut under 2019 utan kostnad för föreningen.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 751 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019.

Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 775 270 kr. Under året har föreningen amorterat 619 749 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57 st varav röstberättigade medlemmar 44 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                     | 2533        | 2 322       | 2 284       | 2 488       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | 497         | 122         | -448        | 716         |
| Soliditet, %                             | 41%         | 35%         | 35%         | 36%         |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta         | 751         | 751         | 751         | 751         |
| Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal | 1 983       | 2 165       | 2 198       | 2 397       |
| Drifts-/personalkostnader, kr/kvm        | 448         | 498         | 691         | 377         |



## Eget Kapital

|                                                    | Bundet Eget Kapital  |                       |                         | Fritt Eget Kapital     |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                    | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid<br>årets ingång                         | 1 042 097            |                       | 669 258                 | 2 676 870              | 121 719           |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut         |                      |                       | 0                       | 121 719                | -121 719          |
| Avsättning framtida underhåll enligt<br>plan       |                      |                       | 830 000                 | -830 000               |                   |
| Disposition av yttre fond enligt<br>styrelsebeslut |                      |                       | -35 660                 | 35 660                 |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                       |                         |                        | 497 229           |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 1 042 097            | 0                     | 1 463 598               | 2 004 249              | 497 229           |

## 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                                                 | 2 798 589        |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 35 660           |
| Avsättning till underhållsfonden*                                   | -830 000         |
| Årets resultat                                                      | 497 229          |
| <b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>           | <b>2 501 477</b> |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| <b>Balanserat resultat överföres i ny räkning</b> | <b>2 501 477</b> |
|---------------------------------------------------|------------------|

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med med upprättad underhållsplan plan. Enligt denna skulle 1 800 000 kr ha avsatts.

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

| Resultaträkning                                   |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 532 556                | 2 322 277                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 532 556</b>         | <b>2 322 277</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -1 328 657               | -1 579 793               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -182 884                 | -136 317                 |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 5 | -200 134                 | -163 143                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -244 523                 | -244 523                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 956 197</b>        | <b>-2 123 776</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>576 359</b>           | <b>198 501</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -79 130                  | -76 782                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-79 130</b>           | <b>-76 782</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>497 229</b>           | <b>121 719</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>497 229</b>           | <b>121 719</b>           |

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar**

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | 11 078 275        | 11 322 798        |
|       | <u>11 078 275</u> | <u>11 322 798</u> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Summa anläggningstillgångar**

**11 078 775      11 323 298**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

|        |                |               |
|--------|----------------|---------------|
|        | 27 672         | 741           |
| Not 9  | 10 196         | 523           |
| Not 10 | <u>126 195</u> | <u>98 943</u> |
|        | 164 063        | 100 207       |

#### Kassa och bank

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 11 | 1 080 832        | 1 459 252        |
|        | <u>1 080 832</u> | <u>1 459 252</u> |

**Summa omsättningstillgångar**

**1 244 895      1 559 459**

**Summa tillgångar**

**12 323 670      12 882 757**

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 042 097

1 042 097

Fond för yttre underhåll

1 463 598

669 258

**Summa bundet eget kapital**

2 505 695

1 711 355

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 004 249

2 676 870

Årets resultat

497 229

121 719

**Summa fritt eget kapital**

2 501 477

2 798 589

**Summa eget kapital**

5 007 172

4 509 944

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 647 756

7 284 139

**Summa långfristiga skulder**

6 647 756

7 284 139

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

127 514

110 880

Leverantörsskulder

236 723

639 423

Skatteskulder

2 164

1 218

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

43 018

17 901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

259 323

319 252

**Summa kortfristiga skulder**

668 742

1 088 674

**Summa skulder**

7 316 498

8 372 813

**Summa eget kapital och skulder**

12 323 670

12 882 757

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

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 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 45 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,2 %.

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.

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 11 559 487 kr.

6 775 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                               | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|              | Årsavgifter bostäder                                                 | 2 336 172                        | 2 141 499                        |
|              | Hysesintäkt lokaler                                                  | 103 444                          | 113 049                          |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 57 600                           | 38 400                           |
|              | Hysesrabatter                                                        | -575                             | 0                                |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 9 558                            | 10 953                           |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 26 357                           | 18 376                           |
|              |                                                                      | <b>2 532 556</b>                 | <b>2 322 277</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                                               |                                  |                                  |
|              | Reparationer                                                         | -252 911                         | -81 510                          |
|              | Sotning                                                              | -3 232                           | 0                                |
|              | El                                                                   | -81 441                          | -66 136                          |
|              | Uppvärmning                                                          | -276 767                         | -267 684                         |
|              | Tomträttsavgäld                                                      | -166 072                         | -166 072                         |
|              | Vatten                                                               | -76 085                          | -76 999                          |
|              | Renhållning                                                          | -37 732                          | -34 490                          |
|              | Bevakningskostnader                                                  | 0                                | -5 274                           |
|              | TV, bredband, iptelefoni                                             | -21 890                          | -49 773                          |
|              | Obligatoriska besiktningar                                           | 0                                | -56 250                          |
|              | Serviceavtal                                                         | 0                                | -9 968                           |
|              | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -16 585                          | -6 497                           |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -226 236                         | -190 956                         |
|              | Försäkringar                                                         | -41 453                          | -39 998                          |
|              | Fastighetsskatt                                                      | -62 411                          | -61 465                          |
|              | Periodiskt underhåll                                                 | -35 660                          | -447 171                         |
|              | Övriga driftskostnader                                               | -30 181                          | -19 550                          |
|              |                                                                      | <b>-1 328 657</b>                | <b>-1 579 793</b>                |
|              | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>                       |                                  |                                  |
|              | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                 | 0                                | -430 231                         |
|              | Underhåll installationer                                             | -35 660                          | -16 940                          |
|              |                                                                      | <b>-35 660</b>                   | <b>-447 171</b>                  |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Externt revisionsarvode                                              | -8 900                           | -8 988                           |
|              | Förvaltningskostnader                                                | -79 485                          | -44 937                          |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -12 220                          | -10 580                          |
|              | Kontorsutrustning och -material                                      | -2 700                           | 0                                |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -16 769                          | -14 297                          |
|              | Förbrukningsinventarier                                              | -9 577                           | -5 377                           |
|              | Medlemsavgifter HSB                                                  | -21 275                          | -21 275                          |
|              | Stämma och styrelse                                                  | -806                             | -291                             |
|              | Arrende, hyra, leasing                                               | -31 152                          | -30 572                          |
|              |                                                                      | <b>-182 884</b>                  | <b>-136 317</b>                  |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader</b>                                             |                                  |                                  |
|              | Föreningen har ingen anställd personal                               |                                  |                                  |
|              | Arvode till styrelsen                                                | -67 008                          | -62 768                          |
|              | Vicevårdsarvode                                                      | -61 176                          | -62 189                          |
|              | Övriga arvoden                                                       | -22 715                          | -2 525                           |
|              | Revisionsarvode                                                      | -1 388                           | -2 723                           |
|              | Sociala avgifter                                                     | -47 847                          | -32 938                          |
|              |                                                                      | <b>-200 134</b>                  | <b>-163 143</b>                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Avskrivningar</b>                                                 |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                                            | -244 523                         | -244 523                         |
|              |                                                                      | <b>-244 523</b>                  | <b>-244 523</b>                  |



| Not 7                                           |           | Byggnader och mark |            | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                 |           |                    |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            |           |                    |            | 16 674 740 | 16 674 740 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |           |                    |            | 16 674 740 | 16 674 740 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |           |                    |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                |           |                    |            | -5 351 942 | -5 107 419 |
| Årets avskrivningar byggnader                   |           |                    |            | -244 523   | -244 523   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |           |                    |            | -5 596 465 | -5 351 942 |
| Utgående bokfört värde                          |           |                    |            | 11 078 275 | 11 322 798 |
| Bokförda värden byggnader                       |           |                    |            | 11 078 275 | 11 322 798 |
| Fastighetsbeteckning:                           |           | Uttern 9-12        |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                  | Värdeår   | Byggnad            | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                               | 1983/1984 | 24 529 000         | 12 405 000 | 36 934 000 | 36 934 000 |
| Lokaler                                         |           | 492 000            | 0          | 492 000    | 492 000    |
|                                                 |           | 25 021 000         | 12 405 000 | 37 426 000 | 37 426 000 |

| Not 8            |  | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  |     |     |
|------------------|--|----------------------------------------|--|-----|-----|
| Medlemsandel HSB |  |                                        |  | 500 | 500 |
|                  |  |                                        |  | 500 | 500 |

| Not 9       |  | Övriga fordringar |  |        |     |
|-------------|--|-------------------|--|--------|-----|
| Skattekonto |  |                   |  | 10 196 | 523 |
|             |  |                   |  | 10 196 | 523 |

| Not 10                                              |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |         |        |
|-----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|---------|--------|
| Förutbetald försäkring                              |  |                                              |  | 51 739  | 41 453 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   |  |                                              |  | 5 474   | 5 472  |
| Förutbetald tomträttsavgäld                         |  |                                              |  | 58 035  | 0      |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  |                                              |  | 10 947  | 52 018 |
|                                                     |  |                                              |  | 126 195 | 98 943 |

**Not 11 Kassa och bank**

|          |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|
| Kassa    | 500              | 632              |
| Swedbank | 1 080 333        | 1 458 620        |
|          | <b>1 080 832</b> | <b>1 459 252</b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SBAB         | 2019-12-05   | 1,24%     | 2019-12-05 | 540 100          | 25 720                  |
| SBAB         | 2019-02-15   | 1,18%     | 2019-02-15 | 4 763 333        | 92 188                  |
| SBAB         | 2019-05-15   | 1,20%     | 2019-05-15 | 1 471 837        | 9 606                   |
|              |              |           |            | <b>6 775 270</b> | <b>127 514</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**6 647 756**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

510 056

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 137 700

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 16 035 000        | 16 035 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>16 035 000</b> | <b>16 035 000</b> |

| Not 13 Övriga kortfristiga skulder |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt              | 1 500         | 1 470         |
| Övriga kortfristiga skulder        | 41 518        | 16 431        |
|                                    | <u>43 018</u> | <u>17 901</u> |

| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 55 415         | 0              |
| Upplupna sociala avgifter                           | 18 424         | 12 936         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 9 700          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                             | 3 015          | 3 400          |
| Upplupen revision                                   | 9 125          | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 145 394        | 158 158        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 250         | 144 758        |
|                                                     | <u>259 323</u> | <u>319 252</u> |

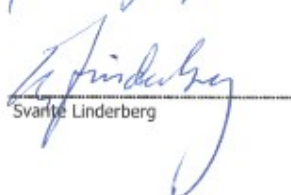
19,3 2019

  
Agneta Wihlstrand

  
Britt Gustavsson

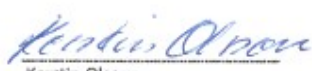
  
Georg Wireby

  
Roger Persson

  
Svanne Linderberg

  
Thomas Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-29

  
Kerstin Olsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad, org.nr. 716411-2406

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren 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. 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren 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.

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.

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 förtljopande 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 betrvogande sätt.

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 stadsarna.

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 överträdelse 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 29 / 3 2019

*V. H. M.*

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

*Kirsten Olson*  
THE 2013-2014 CHAIRMAN OF THE BOARD

Kerstin Olsson  
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.

## EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

## EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.