

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Repslagaren i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
205 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1945 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
121 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
751 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad

Org nr 716411-2406

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med 4 hus i Karlstad, Uttern 9-12, Fastigheten består av 43 bostäder på totalt 3 109,5 m² i 7 trappuppgångar med adress Hagagatan 8 C-I samt 14 lokaler. Föreningen har även 7 st bilplatser och 9 st arrendeparkeringar. 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 28 maj 2019. Under verksamhetsåret har 9 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	
Georg Wireby	vice ordförande	i tur att avgå
Britt Gustafsson	sekreterare	i tur att avgå
Agneta Wihlstrand	vice sekreterare	
Mats Eriksson	utsedd av HSB Värmland	från 2019-10-30
Roger Persson	ledamot	i tur att avgå
Anna-Lena Fjällman	suppleant	i tur att avgå

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

Valberedning: Valberedningen har bestått av Elin Eriksson (ordförande) och Stefan Björk.

Revisorer: Revisor 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 2019-10-01.

Reparationer: Uppgradering fläktssystem, 32 000kr. Nyckelsystem i källaren, 31 000kr.
Takreparationer, 33 000kr. Brandtätning, 8 000kr. Tvättmaskin, 36 000kr.
Torktumlare, 25 000kr.

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

Byte bullerdämpande fönster (117 st) (Trafikverket står för kostnaden i och med ombyggnad av järnvägen). Nya balkongdörrar, 321 781kr. Gästrum, 26 000kr.
Cirkulationspumpar, tryckkärl m.m. i samband med byte av fjärrvärmeanläggning, 60 000kr.
Fastighetsnätverk, 66 000kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB och som senast är reviderad 2019-10-02.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2024 till en kostnad av 9 863 Tkr i 2019 års penningvärde.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad

Org nr 716411-2406

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

Ytterdörrar ca 250 tkr. Asfaltering av innergården, ca 250 tkr.

Hiss, ca 580 tkr. Miljöstation, ca 250 tkr.

Tvättmaskin, ca 50 tkr.

Finansiering av ovan kommer att ske med egna medel.

Ny planering av innergården pågår.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 751 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020.

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 6 644 977 kr. Under året har föreningen amorterat 130 293 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 526	2 533	2 322	2 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	497	122	-448
Soliditet, %	41%	41%	35%	35%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	751	751	751	751
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 945	1 983	2 165	2 198
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	566	448	498	691



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad

Org nr 716411-2406

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 042 097	0	1 463 598	2 004 249	497 229
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				497 229	-497 229
Avsättning framtida underhåll enligt plan			66 218	-66 218	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-450 991	450 991	
Årets resultat					5 737
Belopp vid årets utgång	1 042 097	0	1 078 825	2 886 251	5 737

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	2 501 477
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	450 991
Avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplan exkl stammar*	-66 218
Årets resultat	5 737
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 891 987

*Då stambytet är i nära tid blir avsättningen exklusive stammar låg och extra avsättning upp till budgeterad nivå föreslås därav.

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden upp till av styrelsen budgeterad nivå	-696 782
Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 195 205

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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 526 373	2 532 556
Summa rörelseintäkter		2 526 373	2 532 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 741 684	-1 328 657
Övriga externa kostnader	Not 4	-250 072	-182 884
Personalkostnader och arvode	Not 5	-192 989	-200 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 523	-244 523
Summa rörelsekostnader		-2 429 268	-1 956 197
Rörelseresultat		97 105	576 359
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 368	-79 130
Summa finansiella poster		-91 368	-79 130
Resultat efter finansiella poster		5 737	497 229
Årets resultat		5 737	497 229



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	10 833 752	11 078 275
	<u>10 833 752</u>	<u>11 078 275</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

10 834 252 11 078 775

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	27 672
--	---	--------

Övriga fordringar

Not 9	11 445	10 196
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	136 187	126 195
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

147 632 164 063

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	1 460 522	1 080 832
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

1 460 522 1 080 832

Summa omsättningstillgångar

1 608 154 1 244 895

Summa tillgångar

12 442 406 12 323 670



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

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

Medlemsinsatser	1 042 097	1 042 097
Fond för yttre underhåll	1 078 825	1 463 598
Summa bundet eget kapital	2 120 922	2 505 695

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 886 250	2 004 249
Årets resultat	5 737	497 229
Summa fritt eget kapital	2 891 987	2 501 477

Summa eget kapital

5 012 909	5 007 172
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 464 257	6 647 756
Summa långfristiga skulder		6 464 257	6 647 756

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	180 720	127 514
Leverantörsskulder		418 629	236 723
Skatteskulder		5 168	2 164
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 100	43 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	358 623	259 323
Summa kortfristiga skulder		965 240	668 742

Summa skulder

7 429 497	7 316 498
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

12 442 406	12 323 670
-------------------	-------------------

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 80 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 44 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,2 %/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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 559 487 kr.

514 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 336 172	2 336 172
	Hysesintäkt lokaler	102 820	103 444
	Hysesintäkt garage och bilplatser	57 600	57 600
	Hysesintäkt övrigt	1 840	0
	Hysesrabatter	0	-575
	Övriga intäkter i verksamheten	600	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 618	9 558
	Övriga fakturerade kostnader	700	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 023	26 357
		2 526 373	2 532 556

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-253 931	-252 911
	Sotning	0	-3 232
	El	-91 573	-81 441
	Uppvärmning	-244 557	-276 767
	Tomträttsavgäld	-232 140	-166 072
	Vatten	-78 930	-76 085
	Renhållning	-37 833	-37 732
	TV, bredband, iptelefoni	-21 902	-21 890
	Obligatoriska besiktningar	-7 188	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 301	-16 585
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-149 392	-226 236
	Försäkringar	-51 739	-41 453
	Fastighetsskatt	-64 171	-62 411
	Periodiskt underhåll	-450 991	-35 660
	Övriga driftskostnader	-54 037	-30 181
		-1 741 684	-1 328 657

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll lokaler	-25 249	0
Underhåll installationer	-103 961	-35 660
Underhåll övrigt	-321 781	0
	-450 991	-35 660

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 400	-8 900
	Förvaltningskostnader	-62 061	-79 485
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 038	-12 220
	Kontorsutrustning och -material	-4 554	-2 700
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 045	-16 769
	Konsulter	-58 154	0
	Förbrukningsinventarier	-21 305	-9 577
	Medlemsavgifter HSB	-21 275	-21 275
	Stämma och styrelse	0	-806
	Arrende, hyra, leasing	-46 240	-31 152
		-250 072	-182 884

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-63 631	-67 008
	Vicevärdsarvode	-72 224	-61 176
	Övriga arvoden	-10 724	-22 715
	Övriga personalkostnader	-377	0
	Revisionsarvode	-3 500	-1 388
	Sociala avgifter	-41 333	-47 847
	Utbildning	-1 200	0
		-192 989	-200 134

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-244 523	-244 523
		-244 523	-244 523

Not 7 Byggnader och mark				2019-12-31	2018-12-31
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				-5 596 465	-5 351 942
Årets avskrivningar byggnader				-244 523	-244 523
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 840 988	-5 596 465
Utgående bokfört värde				10 833 752	11 078 275
Bokförda värden byggnader				10 833 752	11 078 275
Fastighetsbeteckning: Uttern 9-12					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983/1984	26 600 000	21 960 000	48 560 000	36 934 000
Lokaler		496 000		496 000	492 000
		27 096 000	21 960 000	49 056 000	37 426 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB			
500			
500			

Not 9 Övriga fordringar			
Skattekonto			
11 445			
11 445			

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring			
59 527			
51 739			
Förutbetald kabel-TV och bredband			
5 477			
5 474			
Förutbetald tomträttsavgäld			
58 035			
58 035			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
13 148			
10 947			
136 187			
126 195			

Not 11 Kassa och bank

Kassa	0	500
Swedbank	1 460 522	1 080 333
	1 460 522	1 080 832

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,31%	2020-12-07	514 380	25 720
SBAB		1,43%	2022-05-10	6 130 597	155 000
				6 644 977	180 720

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 464 257
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	722 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 741 377
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	16 035 000	16 035 000
Summa ställda säkerheter	16 035 000	16 035 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 100	1 500
Övriga kortfristiga skulder	0	41 518
	2 100	43 018

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	40 860	55 415
Upplupna sociala avgifter	13 409	18 424
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 181	9 700
Upplupna räntekostnader	14 637	3 015
Upplupen revision	9 400	9 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 856	145 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 280	18 250
	358 623	259 323

7,4 2020

Agneta Wihlstrand

Britt Gustavsson

Georg Wireby

Mats Eriksson

Roger Persson

Thomas Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16

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 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Repslagaren 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen

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

Karlstad den 16/4 2020

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kerstin Olsson
Av föreningen vald revisor