



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RESEDAN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Resedan 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 Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Resedan 2, som uppfördes 1948 och byggdes om 1987-1988. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1664 m² i 3 trappuppgångar på Ölmegatan 3 A-C samt 2 lokaler på 125,8 m². Föreningen har även 15 st bilplatser och 3 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

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

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Henrik Olsson med Mattias Skevegård som suppleant.

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

Henrik Olsson	ordförande	
Mattias Skevegård	vice ordförande	i tur att avgå
Fredrik Wengelin	ledamot	
Naser Motmaen	ledamot	i tur att avgå
Anders Lindgren	utsedd av HSB Värmland	

Claes Löfström	suppleant	i tur att avgå
----------------	-----------	----------------

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Henrik Olsson, Mattias Skevegård, Naser Motmaen och Fredrik Wengelin, två i förening.

Revisorer: Revisorer har varit Bo Sjöman 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. Vicevårdsuppdraget utförs av HSB Värmland genom Urban Fagrell.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA 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
HSB Värmland	Förvaltarfunktion
HSB Värmland	Energiavtal
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	TV
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bastu	1991
Bredbandsinstallation	2001
Ventilationsanläggning	2003
P-platser	2008
Sophus	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-10-09

Reparationer: Det har utförts reparationer och säkerhetsåtgärder pga ett antal inbrott/inbrottsförsök till en kostnad av ca 10 000 kr.

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

Våtrumskontroll i lägenheter till en kostnad ac 12 000 kr. Ventilationskontroll (OVK). Åtgärdat värmeproblem i några lägenheter 10 000 kr. Brandsläckare/brandfiltar i trapphus 5 000 kr. Trädgårdsarbete 10 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2012-08-06 och som senast är uppdaterad 2018. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2028.

Förväntad framtida utveckling ; Tomträttsavgälden höjd från 50 000 kr till 125 000 kr fr o m 2019. Uppdatering av belysning till en kostnad av ca 50 000 kr. Besiktning av avloppsstam i källargolv. HSB har sagt upp förvaltaravtalet efter 2019 för omförhandling.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 733 kr/m² 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 och som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 698 177 kr. Under året har föreningen amorterat 149 060 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år. Föreningen har dessutom gjort en extraamortering på 250 000 kr under 2018.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 st varav röstberättigade medlemmar 25 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	1 357	1 359	1 351	1 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	214	246	260
Soliditet, %	38%	35%	33%	30%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	733	733	733	733
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 742	4 265	4 308	4 572
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	378	414	421	370

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 964 988	759 774	1 085 955	32 323	214 069
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				214 069	-214 069
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-12 500	12 500	
Årets Resultat					249 324
Belopp vid årets utgång	1 964 988	759 774	1 273 455	58 892	249 324



HSB – där möjligheterna bor

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	246 392
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	12 500
Avsättning till underhållsfonden*	-200 000
Årets resultat	249 324
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	308 216

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	308 216
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad plan. Enligt denna skulle 1 500 000 kr ha avsatts.

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

Resultaträkning	2018-01-01 2018-12-31		2017-01-01 2017-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 357 152		1 359 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 485		0
Summa rörelseintäkter		1 363 637		1 359 472
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-635 391		-648 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 543		-124 990
Personalkostnader och arvode	Not 6	-42 028		-41 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-223 088		-223 769
Summa rörelsekostnader		-1 016 050		-1 038 776
Rörelseresultat		347 586		320 696
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 262		-106 627
Summa finansiella poster		-98 262		-106 627
Resultat efter finansiella poster		249 324		214 069
Resultat före skatt		249 324		214 069
Årets resultat		249 324		214 069



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	10 463 691	10 686 779
	<u>10 463 691</u>	<u>10 686 779</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

10 464 191	10 687 279
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	226	226
--	-----	-----

Övriga fordringar

Not 10	849	5 851
--------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	61 765	48 616
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>62 840</u>	<u>54 693</u>
---------------	---------------

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	749 954	776 969
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>749 954</u>	<u>776 969</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

812 794	831 662
----------------	----------------

Summa tillgångar

11 276 985	11 518 941
-------------------	-------------------



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

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

Medlemsinsatser	2 724 762	2 724 762
Fond för yttre underhåll	1 273 455	1 085 955
Summa bundet eget kapital	3 998 217	3 810 717

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	58 892	32 323
Årets resultat	249 324	214 069
Summa fritt eget kapital	308 217	246 392

Summa eget kapital

4 306 434	4 057 109
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 549 117	6 948 177
Summa långfristiga skulder		6 549 117	6 948 177

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	149 060	149 060
Leverantörsskulder		126 518	151 461
Skatteskulder		1 155	627
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	29 243	30 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 459	181 972
Summa kortfristiga skulder		421 435	513 655

Summa skulder

6 970 552	7 461 832
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 276 985	11 518 941
-------------------	-------------------

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 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ? år. Avskrivningsprocenten blir då ? %/år

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

5 108 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 år 2019 som redovisas som kortfristiga.

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 6 164 515 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 204 380	1 204 380
	Hysesintäkt lokaler	91 404	89 952
	Hysesintäkt garage och bilplatser	55 236	54 837
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 130	10 304
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	-1
		1 357 152	1 359 472
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	6 485	0
		6 485	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-63 296	-95 651
	El	-95 288	-76 177
	Uppvärmning	-115 581	-105 085
	Tomträttsavgäld	-47 964	-47 964
	Vatten	-45 468	-44 852
	Renhållning	-30 953	-28 608
	TV, bredband, iptelefoni	-43 995	-24 002
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-91 913	-79 860
	Försäkringar	-21 132	-17 749
	Fastighetsskatt	-35 508	-34 980
	Periodiskt underhåll	-12 500	-47 500
	Övriga driftskostnader	-31 792	-46 269
		-635 391	-648 698
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-12 500	-47 500
		-12 500	-47 500
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-675	-8 675
	Förvaltningskostnader	-102 902	-84 989
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 944	-9 966
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 692	-2 110
	Stämma och styrelse	-2 330	0
	Kundförluster m m	0	-19 251
		-115 543	-124 990
Not 6 Personalkostnader			
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-30 002	-30 462
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-10 526	-9 357
		-42 028	-41 319
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-215 587	-215 587
	Markanläggningar	-7 501	-8 182
		-223 088	-223 769

Not 8	Byggnader och mark			2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			14 772 125	14 772 125	
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar			81 820	81 820	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			14 853 945	14 853 945	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-3 499 117	-3 283 530	
	Årets avskrivningar byggnader			-215 587	-215 587	
	Ingående avskrivningar markanläggningar			-8 182	0	
	Årets avskrivningar markanläggningar			-7 501	-8 182	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-3 730 387	-3 507 299	
	Nedskrivning byggnader			-659 867	-659 867	
	Utgående bokfört värde			10 463 691	10 686 779	
	Bokförda värden byggnader			10 397 554	10 613 141	
	Bokförda värden markanläggningar			66 137	73 638	
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1988	13 200 000	5 600 000	18 800 000	18 800 000
	Lokaler		342 000		342 000	342 000
			13 542 000	5 600 000	19 142 000	19 142 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav			2018-12-31	2017-12-31
	Medlemsandel HSB			500	500
				500	500

Not 10	Övriga fordringar			2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto			849	877
	Övrig skattefordran			0	2 152
	Övriga fordringar			0	2 822
				849	5 851

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2018-12-31	2017-12-31
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			61 765	48 616
				61 765	48 616

Not 12	Kassa och bank			2018-12-31	2017-12-31
	Kassa			0	0
	Swedbank			749 954	776 968
				749 954	776 969



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF RESEDAN I KARLSTAD

Org nr 716451-0229

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nasta års amortering
Länsförsäkringar		1,28%	2019-06-30	3 956 177	85 060
Länsförsäkringar		1,65%	2019-04-01	1 152 500	30 000
Länsförsäkringar		1,74%	2020-09-30	1 589 500	34 000
				6 698 177	149 060

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 549 117
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	596 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 952 877
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	11 547 000	11 547 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 547 000	11 547 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	29 243	30 535
	29 243	30 535

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	8 838
Upplupna räntekostnader	15 835	16 552
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 118	99 145
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 506	57 437
	115 459	181 972

Karlstad 7/5 2019

Henrik Olsson

Fredrik Wengelin

Anders Lindgren

Mattias Skevegård

Naser Motmaen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-05-08

Bo Sjöman
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förbördnad revisor

W

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad, org.nr. 716451-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad för år 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats 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 uppger, 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, 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 Brf Resedan i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

- förtagit 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 ersättningskyldighet 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 8 / 5 2019


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Bo Sjöman
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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I 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 omförföring 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.