



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Resedan i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
226 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4103 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
148 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
733 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 Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

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 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 4 juni 2019. 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	i tur att avgå
Mattias Skevegård	vice ordförande	
Fredrik Wengelin	ledamot	i tur att avgå
Naser Motmaen	ledamot	
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 Folksam 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
Folksam	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

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-12-10

Reparationer: Relining av avloppstamar i källarplanet till en kostnad av 630 000kr, byte av expansionskärl, värmesystem 30 000 kr samt kontroll och spolning av avloppssystem till en kostnad av 25 000 kr.

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

Byte av belysning i trapphus samt utomhus till en kostnad av 40 000 kr, sotning av rökkanaler 10 000 kr samt upprättande av energideklaration till en kostnad av 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; År 2020; byte av frånluftsfläktar och värmeåtervinningsaggregat ca 325 000 kr. Finansiering kommer att ske med 155 000 kr av egna medel och 170 000 kr som ett nytt lån. Det pågår diskussion om eventuella laddmöjligheter för elbilar, solel, individuell mätning/fördelning av egenproducerad el. Inga beslut är fattade. Investering för solceller + elmätning beräknas till ca 600 000kr.

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 2020. 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 7 344 117 kr. Under året har föreningen amorterat 154 060 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år. Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 800 000 kr .

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 358	1 357	1 359	1 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	-506	249	214	246
Soliditet, %	33%	38%	35%	33%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	733	733	733	733
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 103	3 742	4 265	4 308
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	777	378	414	421

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 964 988	759 774	1 273 455	58 892	249 324
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				249 324	-249 324
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			626 600	-626 600	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-691 157	691 157	
Årets Resultat					-506 313
Belopp vid årets utgång	1 964 988	759 774	1 208 898	372 773	-506 313

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	308 216
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	691 157
Avsättning till underhållsfonden*	-626 600
Årets resultat	-506 313
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-133 540

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **-133 540**

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

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

Resultaträkning	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 358 096	1 357 152	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 485	
Summa rörelseintäkter		1 358 096	1 363 637	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 348 966	-635 391	
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 710	-115 543	
Personalkostnader och arvode	Not 6	-41 928	-42 028	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 588	-223 088	
Summa rörelsekostnader		-1 766 192	-1 016 050	
Rörelseresultat		-408 096	347 586	
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 217	-98 262	
Summa finansiella poster		-98 217	-98 262	
Resultat efter finansiella poster		-506 313	249 324	
Resultat före skatt		-506 313	249 324	
Årets resultat		-506 313	249 324	

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 8	10 248 104	10 463 691
	<u>10 248 104</u>	<u>10 463 691</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

<u>10 248 604</u>	<u>10 464 191</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	226	226
Not 10	849	849
Not 11	<u>63 482</u>	<u>61 765</u>
	64 557	62 840

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>1 115 983</u>	<u>749 954</u>
	1 115 983	749 954

Summa omsättningstillgångar

<u>1 180 540</u>	<u>812 794</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>11 429 144</u>	<u>11 276 985</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 724 762	2 724 762
Fond för yttre underhåll	1 208 898	1 273 455
Summa bundet eget kapital	3 933 660	3 998 217

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	372 774	58 892
Årets resultat	-506 313	249 324
Summa fritt eget kapital	-133 540	308 217

Summa eget kapital	3 800 120	4 306 434
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 175 057	6 549 117
Summa långfristiga skulder		7 175 057	6 549 117

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		169 060	149 060
Leverantörsskulder		64 893	126 518
Skatteskulder		2 535	1 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	25 599	29 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	191 880	115 459
Summa kortfristiga skulder		453 967	421 435

Summa skulder		7 629 024	6 970 552
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		11 429 144	11 276 985
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 30 år. Avskrivningsprocenten blir då 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.

1 556 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 amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

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 6 164 515 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 204 380	1 204 380
	Hysesintäkt lokaler	93 384	91 404
	Hysesintäkt garage och bilplatser	55 236	55 236
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 096	6 130
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	2
		1 358 096	1 357 152
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	6 485
		0	6 485
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-41 254	-63 296
	Sotning	-4 790	0
	El	-102 245	-95 288
	Uppvärmning	-112 486	-115 581
	Tomträttsavgäld	-123 376	-47 964
	Vatten	-46 899	-45 468
	Renhållning	-31 423	-30 953
	TV, bredband, iptelefoni	-37 500	-43 995
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-82 873	-91 913
	Försäkringar	-21 929	-21 132
	Fastighetsskatt	-36 888	-35 508
	Periodiskt underhåll	-691 156	-12 500
	Övriga driftskostnader	-16 147	-31 792
		-1 348 966	-635 391
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-674 962	-12 500
	Underhåll mark och utemiljö	-16 194	0
		-691 156	-12 500
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-675
	Förvaltningskostnader	-123 109	-102 902
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 838	-7 944
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-338	-1 692
	Konsulter	-9 900	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 200	0
	Stämma och styrelse	-200	-2 330
		-159 710	-115 543
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-29 410	-30 002
	Revisionsarvode	-3 000	-1 500
	Sociala avgifter	-9 518	-10 526
		-41 928	-42 028
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-215 588	-215 587
	Markanläggningar	0	-7 501
		-215 588	-223 088

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				14 772 126	14 772 125
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				81 820	81 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				14 853 946	14 853 945
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 648 567	-3 499 117
Årets avskrivningar byggnader				-215 588	-215 587
Ingående avskrivningar markanläggningar				-81 820	-8 182
Årets avskrivningar markanläggningar				0	-7 501
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 945 975	-3 730 387
Nedskrivning byggnader				-659 867	-659 867
Utgående bokfört värde				10 248 104	10 463 691
Bokförda värden byggnader				10 248 104	10 397 554
Bokförda värden markanläggningar				0	66 137
Fastighetsbeteckning:		Resedan 2			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	14 400 000	10 000 000	24 400 000	18 800 000
Lokaler		480 000		480 000	342 000
		14 880 000	10 000 000	24 880 000	19 142 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 10		Övriga fordringar	
Skattekonto		849	849
		849	849

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 482	61 765
		63 482	61 765

Not 12		Kassa och bank	
Swedbank		1 115 983	749 954
		1 115 983	749 954

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar		1,45%	2022-06-30	3 871 117	85 060
Länsförsäkringar		1,45%	2023-06-30	1 122 500	30 000
Länsförsäkringar		1,74%	2020-09-30	1 555 500	34 000
Länsförsäkringar		1,39%	2021-09-30	795 000	20 000
				7 344 117	169 060

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 175 057
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	676 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 498 817
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		
Summa ställda säkerheter	11 547 000	11 547 000

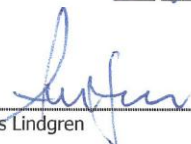
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	25 599	29 243
	25 599	29 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 646	15 835
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 779	79 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 455	20 506
	191 880	115 459

12/5 2020


Anders Lindgren


Fredrik Wengelin


Henrik Olsson


Mattias Skevegård


Naser Motmaen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-14


Bo Sjöman
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

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 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. Revisorernas 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 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 Resedan i Karlstad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlstad den 14 15 2020

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bo Sjöman
Av föreningen vald revisor

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]