

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF Ritaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Ritareni 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

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad ort får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Målaren 4, som stod färdigställd år 1950. Fastigheten består av 68 bostäder på totalt 3766,0 m² på adresserna Norrstrandsgatan 73, 73 A-E, Ulvsbygatan 22, 22 A-B och 24 A-B. Dessutom finns det 16 lokaler på 522 m². Föreningen har även 16 st garage. 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 antog 2005-06-21 HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2003, typavvikelse kapitalavgäld med tillhörande komplement. Stadgarna har kompletterats med texten "Bostadsrättsförening svarar för underhåll av anordning för vattentillförsel i toalettstol och packning i enhandsblandare för varmt och kallt vatten. Alla kranar för vatten har försetts med strypbricka. Brickan tillhör bostadsrättsföreningen och får inte avlägsnas.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte. Första beslut togs på årsstämman om att byta stadgar till 2011 år version 5.

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

Göran Engström	ordförande	
Tage Carlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Henrik Engström	sekreterare	
Peggy Lööf	ledamot	
Johanna Sandqvist	ledamot	
Elisabeth Eriksson	suppleant	
Ann-Christine Falk	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Göran Engström, Tage Carlsson, Peggy Lööf och Henrik Engström, två i förening.



Valberedning: Valberedningen har bestått av David Eriksson.

Revisorer: Revisorer har varit Lars-Gunnar Andersson med Mikael Dunder som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Värmlands Fastighetsservice AB. Intern förvaltare/vicevärd har Jack Byskoglund varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten och avlopp
COM Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Husen totalrenoverades	1986-1987
Nya tvättmaskiner Wascator	2001
Miljöstation	2010
Ombyggnad av två lokaler till lägenheter	2013
Injustering av värmen, byte termostater i lägenheter	2014
Anslutning av Elysator till värmesystemet	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-11-07.

Reparationer: OVK har utförts i oktober 2017 till en kostnad av 56 tkr.

Underhåll: Under året har nya tvättmaskiner installerats till en kostnad av 396 tkr.
Renoverat trapphus Norrstrandsgatan 73 C och bytt till LED-lampor, kostnad 73 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2013-10-17 och reviderad 2018-01-11.



Föreningen har tecknat avtal med Karlstad Energi om fast elpris 0,36 kr/kWh 2018-2021. Skatter och nätavgift tillkommer. Systematiskt brandskyddsarbete utfört för miljöstation med garage, kostnad 23 tkr. Övernattningsrummet har varit uthyrt totalt 20 dygn under året, intäkt 6 tkr. Vår- och höststädning genomfördes 13 maj och 21 oktober. Under 2018 planeras för målning av trapphus och byte till LED-lampor Norrstrandsgatan 73 A, B samt D. Ulvsbygatan 22 och 24 byte till LED-lampor, uppskattad kostnad 400 tkr. Brandvarnare ska installeras i miljöstation mm kostnad ca 10 tkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 755 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018.

Månadsavgiften innefattar värme och vatten. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 883 847 kr. Under året har föreningen amorterat 848 750 kr varav 499 750 kr var en extra amortering. Amorteringstakten kan sägas motsvara 34 år.

Föreningen har under året sålt två st lägenheter som tidigare hyrdes ut. Total köpeskilling 1 350 tkr. Enligt ett avtal med HSB Värmland från 1994 ska HSB erhålla 75% av försäljningssumman efter avdrag för grundavgift och Brf Ritaren erhåller 25%. Brf Ritarens del utgör 318 Tkr. Vid årets slut har föreningen en skuld till HSB Värmland på 641 tkr eftersom pengarna först betalats till Brf Ritaren.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (7) bostadsrätter överlåtits. Föreningens två sista hyresrätter har upplåtits och sålts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 st varav röstberättigade medlemmar 69 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	3 067	3 087	3 077	3 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	381	538	695	-21
Soliditet, %	42%	42%	40%	37%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 771	3 022	3 105	3 146
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	440	415	353	332



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 162 028	1 639 013	5 483 175	-182 007	537 504
Under året erlagda insatser	78 160	317 942			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				537 504	-537 504
Avsättning framtida underhåll enligt plan			500 000	-500 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-469 436	469 436	
Årets resultat					380 606
Belopp vid årets utgång	2 240 188	1 956 955	5 513 739	324 933	380 606

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 240 188 kr

Egna lägenheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
objekt 4	0	44 692
objekt 34	0	33 468
	0	78 160

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	355 496
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	469 436
Avsättning till underhållsfonden*	-500 000
Årets resultat	380 606
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	705 538

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **705 538**

*) 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		Not 1	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		3 067 426	3 089 134
Summa rörelseintäkter			3 067 426	3 089 134
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-1 735 135	-1 512 368
Övriga externa kostnader	Not 4		-171 284	-173 855
Personalkostnader och arvode	Not 5		-118 986	-110 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6		-404 661	-404 661
Summa rörelsekostnader			-2 430 066	-2 201 798
Rörelseresultat			637 360	887 336
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			1 832	3 709
Räntekostnader och liknande resultatposter			-258 586	-353 541
Summa finansiella poster			-256 754	-349 832
Resultat efter finansiella poster			380 606	537 504
Årets resultat			380 606	537 504



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

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

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	19 311 702	19 716 363
	<u>19 311 702</u>	<u>19 716 363</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

19 312 202	19 716 863
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	40 474	21 610
Not 9	2 211	5 154
Not 10	<u>119 213</u>	<u>119 533</u>
	161 898	146 297

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	<u>1 069 602</u>	<u>1 067 735</u>
	1 069 602	1 067 735

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>4 121 005</u>	<u>2 269 883</u>
	4 121 005	2 269 883

Summa omsättningstillgångar

5 352 505	3 483 915
------------------	------------------

Summa tillgångar

24 664 707	23 200 778
-------------------	-------------------



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 197 144	3 801 041
Fond för yttre underhåll	5 513 739	5 483 175
Summa bundet eget kapital	9 710 883	9 284 216

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	324 932	-182 007
Årets resultat	380 606	537 504
Summa fritt eget kapital	705 538	355 496

Summa eget kapital	10 416 420	9 639 712
---------------------------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 533 847	12 382 597
Summa långfristiga skulder		11 533 847	12 382 597

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	350 000	350 000
Leverantörsskulder		964 912	170 369
Skatteskulder		9 145	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 031 696	360 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	358 687	297 523
Summa kortfristiga skulder		2 714 440	1 178 469

Summa skulder		14 248 287	13 561 066
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		24 664 707	23 200 778
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

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 48 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 16 887 tkr (16 887 tkr).

3 mkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 837 415	2 842 140
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-4 716	0
	Hysesintäkt bostäder	-12 592	0
	Hysesintäkt lokaler	155 336	153 181
	Hysesintäkt garage och bilplatser	113 496	110 267
	Hysesintäkt övrigt	5 575	4 650
	Avsatt till inre fond	-68 797	-68 797
	Övriga intäkter i verksamheten	21 338	31 683
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 374	13 528
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-4	2 482
		3 067 426	3 089 134
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-52 881	-309 871
	Sotning	-56 000	-543
	El	-65 593	-66 212
	Uppvärmning	-454 391	-474 272
	Vatten	-117 681	-117 436
	Renhållning	-48 450	-40 216
	Bevakningskostnader	0	-2 303
	TV, bredband, iptelefoni	-79 307	-71 364
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-216 836	-260 263
	Försäkringar	-52 076	-45 958
	Fastighetsskatt	-109 740	-106 544
	Periodiskt underhåll	-469 436	0
	Övriga driftskostnader	-12 744	-17 386
		-1 735 135	-1 512 368
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 238	-8 676
	Förvaltningskostnader	-102 902	-100 526
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 038	-12 341
	Föreningsverksamhet	-1 766	-2 533
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 997	-7 852
	Konsulter	-1 875	0
	Förbrukningsinventarier	-349	-9 047
	Medlemsavgifter HSB	-31 900	-31 900
	Stämma och styrelse	-1 220	-981
		-171 284	-173 855
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-50 800	-43 000
	Vicevärdsarvode	-43 200	-42 000
	Övriga arvoden	-183	-1 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-22 803	-22 914
		-118 986	-110 914
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-404 661	-404 661

Not 7		Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				25 827 429	25 827 429
Ingående anskaffningsvärde mark				1 125 000	1 125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				26 952 429	26 952 429
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-7 236 066	-6 831 405
Årets avskrivningar byggnader				-404 661	-404 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-7 640 727	-7 236 066
Utgående bokfört värde				19 311 702	19 716 363
Bokförda värden byggnader				18 186 702	18 591 363
Bokförda värden mark				1 125 000	1 125 000
Fastighetsbeteckning:		Målaren 4, Karlstad			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	28 000 000	11 200 000	39 200 000	39 200 000
Lokaler		927 000	1 105 000	2 032 000	2 032 000
		28 927 000	12 305 000	41 232 000	41 232 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2017-12-31	2016-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar		2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto				2 211	2 149
Övrig skattefordran				0	3 005
				2 211	5 154

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring				57 285	52 076
Förutbetald kabel-TV och bredband				18 449	18 195
Förutbetald fastighetsskötsel				43 480	42 626
Upplupna ränteintäkter				0	36
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				0	6 600
				119 213	119 533

Not 11		Kortfristiga placeringar		2017-12-31	2016-12-31
Länsförsäkringar Bank	Löptid rörlig	Ränta 0,17		1 069 602	1 067 735
				1 069 602	1 067 735



Not 12 Bank					
Swedbank				4 121 005	2 269 883
				4 121 005	2 269 883

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,58%	2020-07-30	2 096 347	200 000
Swedbank		1,83%	2021-12-22	5 212 500	50 000
Swedbank		3,71%	2018-08-27	3 000 000	0
Swedbank		0,77%	3 mån rörlig	1 575 000	100 000
				11 883 847	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 533 847
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 133 847
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	16 563 000	16 563 000
Ägararkiv	6 861 000	6 861 000
Summa ställda säkerheter	23 424 000	23 424 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	8 700	8 850
Medlemmars inre fond	381 498	351 727
Skuld HSB såld lgh enligt avtal	641 498	0
	1 031 696	360 577



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 481	6 620
Upplupna räntekostnader	18 362	24 347
Upplupen revision	9 125	8 675
Upplupen stämмоvald revisor	2 000	2 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	241 475	255 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 244	0
	358 687	297 523

Karlstad 22 / 4 2018


Göran Engström


Ann-Christine Falk


Henrik Engström


Johanna Sandqvist


Peggy Lööf


Tage Carlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-02


Lars-Gunnar Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad, org.nr 716411-1796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad för år 2017.

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 2017 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* samt *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 styrelsen 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 fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 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 en del av 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. Risker 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 att utföra 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 Ritaren i Karlstad för år 2017 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på 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, 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 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 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 2 15 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Lars-Gunnar Andersson
Av föreningen vald revisor

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

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 förhållander 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.