

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF Ritaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF Ritaren 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

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad ort 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, 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 har under året antagit normalstadgar 2011 för HSB:s Bostadsrättsföreningar version 5. Bostadsrättsföreningen har anpassat stadgarna i §11 Insats och årsavgifter, §27 Fonder, §31 Bostadsrätthavarens ansvar. 17. Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll av anordning för vattentillförsel i toalettstol. §32 Bostadsrättsföreningens ansvar. 6 Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll av anordning för vattentillförsel i toalettstol.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte. Andra beslutet togs på årsstämman om att byta stadgar till 2011 år version 5.

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

Göran Engström	ordförande	i tur att avgå
Tage Carlsson	vice ordförande	
Henrik Engström	sekreterare	i tur att avgå
Peggy Lööf	ledamot	i tur att avgå
Johanna Sandqvist	ledamot	i tur att avgå
Elisabeth Eriksson	ledamot	
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 vald 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 t.o.m. maj månad. Från 1 september är Tage Carlsson vicevärd.

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
Nya tvättmaskiner	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-11-06.

Reparationer: Vatteläcka i 73 C, kostnad 22 tkr. Bytt mangel i tvättstugan 21 tkr.

Underhåll: Översyn av hänggrännor och stuprör kostnad 33 tkr.

Byte entréportar Ulvsbygatan 24, kostnad 131 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2013-10-17 och reviderad 2018-11-21.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

Övernattningsrummet har hyrts ut för 32 övernattningar under året. Installation av laddbox med mätare för laddhybrid har gjorts i garage.

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 2019.

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

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 533 847 kr. Under året har föreningen amorterat 1 350 000 kr varav 1 000 000 kr var en extra amortering. Amorteringstakten kan sägas motsvara 33 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 (15) bostadsrätter överlåtits. 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	3 068	3 067	3 087	3 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	599	381	538	695
Soliditet, %	48%	42%	42%	40%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 500	2 771	3 022	3 105
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	435	440	415	353



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	2 240 188	1 956 955	5 513 739	324 933	380 606
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				380 606	-380 606
Avsättning framtida underhåll enligt plan			300 000	-300 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-169 078	169 078	
Årets resultat					599 243
Belopp vid årets utgång	2 240 188	1 956 955	5 644 661	574 617	599 243

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	705 539
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	169 078
Avsättning till underhållsfonden*	-300 000
Årets resultat	599 243
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 173 860

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 173 860**

*) 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 067 896	3 067 426
Summa rörelseintäkter		3 067 896	3 067 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 555 450	-1 735 135
Övriga externa kostnader	Not 4	-198 696	-171 284
Personalkostnader och arvode	Not 5	-84 348	-118 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-404 661	-404 661
Summa rörelsekostnader		-2 243 155	-2 430 066
Rörelseresultat		824 741	637 360
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		542	1 832
Övriga ränteintäkter och liknande poster		-226 040	-258 586
Räntekostnader och liknande resultatposter			
Summa finansiella poster		-225 498	-256 754
Resultat efter finansiella poster		599 243	380 606
Årets resultat		599 243	380 606



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

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

Byggnader och mark

Not 7	18 907 041	19 311 702
	<u>18 907 041</u>	<u>19 311 702</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****18 907 541 19 312 202****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	40 474
--	---	--------

Övriga fordringar

Not 9	2 211	2 211
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	143 597	119 213
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar**145 808 161 898****Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	1 070 143	1 069 602
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar**1 070 143 1 069 602****Kassa och bank**

Bank

Not 12	2 595 130	4 121 005
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank**2 595 130 4 121 005****Summa omsättningstillgångar****3 811 081 5 352 505****Summa tillgångar****22 718 622 24 664 707**



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 197 144	4 197 144
Fond för yttre underhåll	5 644 661	5 513 739
Summa bundet eget kapital	9 841 805	9 710 883

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	574 616	324 932
Årets resultat	599 243	380 606
Summa fritt eget kapital	1 173 859	705 538

Summa eget kapital

11 015 663	10 416 420
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 183 847	11 533 847
Summa långfristiga skulder		10 183 847	11 533 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	350 000	350 000
Leverantörsskulder		433 472	964 912
Skatteskulder		8 694	9 145
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	383 551	1 031 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	343 395	358 687
Summa kortfristiga skulder		1 519 112	2 714 440

Summa skulder

11 702 959	14 248 287
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

22 718 622	24 664 707
-------------------	-------------------

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 47 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 med 20 % på anskaffningskostnaden.

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 16 887 tkr.

1 475 000 kr 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 kortfristig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 842 140	2 837 415
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-4 716
	Hysesintäkt bostäder	0	-12 592
	Hysesintäkt lokaler	155 740	155 336
	Hysesintäkt garage och bilplatser	116 898	113 496
	Hysesintäkt övrigt	10 800	5 575
	Avsatt till inre fond	-68 797	-68 797
	Övriga intäkter i verksamheten	0	21 338
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 115	20 374
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-4
		3 067 896	3 067 426
Not 3	Driftskostnader		
		2018-12-31	2017-12-31
	Reparationer	-94 799	-52 881
	Sotning	0	-56 000
	El	-54 460	-65 593
	Uppvärmning	-477 621	-454 391
	Vatten	-131 967	-117 681
	Renhållning	-52 532	-48 450
	Bevakningskostnader	-2 659	0
	TV, bredband, iptelefoni	-80 229	-79 307
	Obligatoriska besiktningar	-4 338	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-305 411	-216 836
	Försäkringar	-57 285	-52 076
	Fastighetsskatt	-111 236	-109 740
	Periodiskt underhåll	-169 078	-469 436
	Övriga driftskostnader	-13 835	-12 744
		-1 555 450	-1 735 135
Not 4	Övriga externa kostnader		
		2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisionsarvode	-12 025	-10 238
	Förvaltningskostnader	-108 518	-102 902
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 342	-19 038
	Föreningsverksamhet	-2 482	-1 766
	Kontorsutrustning och -material	-314	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 622	-1 997
	Konsulter	0	-1 875
	Förbrukningsinventarier	-27 896	-349
	Medlemsavgifter HSB	-31 900	-31 900
	Stämma och styrelse	-597	-1 220
		-198 696	-171 284
Not 5	Personalkostnader		
		2018-12-31	2017-12-31
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-37 500	-50 800
	Vicevärdsarvode	-30 000	-43 200
	Övriga arvoden	0	-183
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-14 848	-22 803
		-84 348	-118 986
Not 6	Avskrivningar		
		2018-12-31	2017-12-31
	Byggnader	-404 661	-404 661

Not 7 Byggnader och mark				2018-12-31	2017-12-31
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				-7 640 727	-7 236 066
Årets avskrivningar byggnader				-404 661	-404 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-8 045 388	-7 640 727
Utgående bokfört värde				18 907 041	19 311 702
Bokförda värden byggnader				17 782 041	18 186 702
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				
Medlemsandel HSB			500	500

Not 9 Övriga fordringar				
Skattekonto			2 211	2 211

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			63 579	57 285
Förutbetald kabel-TV och bredband			18 850	18 449
Förutbetald fastighetsskötsel			44 504	43 480
Upplupen intäkt sopkostnad Brf Elektrikern			16 664	0
			143 597	119 213

Not 11 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar Bank	0,5%	rörlig	1 070 143	1 069 602



Not 12	Bank		
	Swedbank	2 595 130	4 121 005
		2 595 130	4 121 005

Not 13	Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek		1,58%	2020-07-30	1 896 347	200 000
	Swedbank		1,83%	2021-12-22	5 162 500	50 000
	Swedbank		1,64%	2023-08-25	2 000 000	0
	Swedbank		1,17%	3 mån rörlig	1 475 000	100 000
					10 533 847	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 183 847
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 783 847
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
varav i eget förvar	6 861 000	6 861 000
Summa ställda säkerheter	23 424 000	23 424 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	1 125	0
	Personalens källskatt	6 075	8 700
	Medlemmars inre fond	376 351	381 498
	Skuld HSB såld lgh enligt avtal	0	641 498
		383 551	1 031 696



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF RITAREN I KARLSTAD

Org nr 716411-1796

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 030	7 481
Upplupna räntekostnader	12 186	18 362
Upplupen revision	9 125	9 125
Upplupen stämموالد revisor	2 000	2 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 606	241 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 448	80 244
	343 395	358 687

Karlstad 17/3 2019

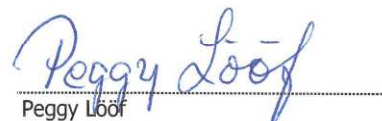

Göran Engström


Tage Carlsson


Ann-Christine Falk


Henrik Engström

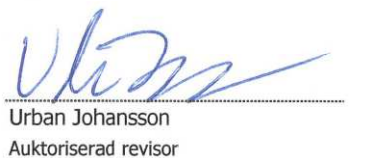

Johanna Sandqvist


Peggy Loo


Elisabeth Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-29


Lars-Gunnar Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 Bostadsrättsförening Ritaren 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:

- 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 räkenskaper. 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.



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Gunnar Andersson
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 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.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]