

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

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



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
303 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2417 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
157 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
755 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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad ort 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, 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 8 maj 2019. 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.

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

Göran Engström	ordförande	i tur att avgå
Tage Carlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Henrik Engström	sekreterare	
Peggy Löf	ledamot	i tur att avgå
Elisabeth Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Anne-Marie Eggert	ledamot	i tur att avgå
Johanna Sandqvist	suppleant	i tur att avgå
Ann-Christine Falk	utsedd av HSB Värmland	avgick vid stämman

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

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 Tage Carlsson varit.

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	Tv och Bredband
Telenor	Bredband
Störningsjouren	Störningsannälan
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
Byte entréportar Ulvsbygatan 24	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-25.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

Underhåll: Bytt till Led-lampor 350 tkr och portar Ulvsbygatan 22, 137 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2013-10-17 och är uppdaterad 2020-01-06.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

Övernattningsrummet har hyrts ut för 40 övernattningar under året.

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 2020.

Månadsavgiften innefattar värme och vatten samt TV och bredband via Com Hem. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 183 847 kr. Under året har föreningen amorterat 350 000 kr. Amorteringstakten kan sägas motsvara 29 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (5) 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 085	3 068	3 067	3 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	378	599	381	538
Soliditet, %	50%	48%	42%	42%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 417	2 500	2 771	3 022
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	457	435	440	415



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	5 644 661	574 617	599 243
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				599 243	-599 243
Avsättning framtida underhåll enligt plan			572 377	-572 377	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-495 955	495 955	
Årets resultat					377 675
Belopp vid årets utgång	2 240 188	1 956 955	5 721 083	1 097 437	377 675

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	1 173 860
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	495 955
Avsättning till underhållsfonden*	-572 377
Årets resultat	377 675
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 475 112

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 475 112**

*) 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	3 084 697	3 067 896
Summa rörelseintäkter		3 084 697	3 067 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 828 387	-1 555 450
Övriga externa kostnader	Not 4	-202 556	-198 696
Personalkostnader och arvode	Not 5	-97 356	-84 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-404 661	-404 661
Summa rörelsekostnader		-2 532 960	-2 243 155
Rörelseresultat		551 737	824 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		535	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 596	-226 040
Summa finansiella poster		-174 061	-225 498
Resultat efter finansiella poster		377 675	599 243
Årets resultat		377 675	599 243



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	18 502 380	18 907 041
	<u>18 502 380</u>	<u>18 907 041</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar
18 502 880 18 907 541

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 9	2 401	2 211
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	172 943	143 597
	<u>172 943</u>	<u>143 597</u>

Summa kortfristiga fordringar
175 344 145 808

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	1 070 678	1 070 143
	<u>1 070 678</u>	<u>1 070 143</u>

Summa kortfristiga placeringar
1 070 678 1 070 143

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	2 823 221	2 595 130
	<u>2 823 221</u>	<u>2 595 130</u>

Summa kassa och bank
2 823 221 2 595 130
Summa omsättningstillgångar
4 069 243 3 811 081
Summa tillgångar
22 572 123 22 718 622



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 197 144	4 197 144
Fond för yttre underhåll	5 721 083	5 644 661
Summa bundet eget kapital	9 918 227	9 841 805

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 097 437	574 616
Årets resultat	377 675	599 243
Summa fritt eget kapital	1 475 112	1 173 859

Summa eget kapital

11 393 338	11 015 663
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 833 847	10 183 847
Summa långfristiga skulder		9 833 847	10 183 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	350 000	350 000
Leverantörsskulder		231 343	433 472
Skatteskulder		12 494	8 694
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	398 923	383 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	352 178	343 395
Summa kortfristiga skulder		1 344 938	1 519 112

Summa skulder

11 178 785	11 702 959
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

22 572 123	22 718 622
-------------------	-------------------

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 46 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 887 tkr.

3 071 347 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och reovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 842 140	2 842 140
	Hysesintäkt lokaler	155 740	155 740
	Hysesintäkt garage och bilplatser	118 800	116 898
	Hysesintäkt övrigt	12 300	10 800
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 726	0
	Avsatt till inre fond	-68 797	-68 797
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 792	11 115
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-5	0
		3 084 697	3 067 896
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-32 289	-94 799
	El	-53 288	-54 460
	Uppvärmning	-471 893	-477 621
	Vatten	-137 928	-131 967
	Renhållning	-53 794	-52 532
	Bevakningskostnader	-10 358	-2 659
	TV, bredband, iptelefoni	-105 242	-80 229
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 338
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-274 305	-305 411
	Försäkringar	-63 579	-57 285
	Fastighetsskatt	-118 116	-111 236
	Periodiskt underhåll	-495 955	-169 078
	Övriga driftskostnader	-11 640	-13 835
		-1 828 387	-1 555 450
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 307	-12 025
	Förvaltningskostnader	-106 013	-108 518
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 333	-10 342
	Föreningsverksamhet	-1 338	-2 482
	Kontorsutrustning och -material	0	-314
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 775	-4 622
	Konsulter	-31 271	0
	Förbrukningsinventarier	0	-27 896
	Medlemsavgifter HSB	-31 900	-31 900
	Stämma och styrelse	-1 619	-597
		-202 556	-198 696
Not 5 Personalkostnader			
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-44 000	-37 500
	Vicevärdsarvode	-36 000	-30 000
	Övriga arvoden	-2 250	0
	Revisionsarvode	-2 750	-2 000
	Sociala avgifter	-12 356	-14 848
		-97 356	-84 348
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-404 661	-404 661

Not 7	Byggnader och mark			2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade 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	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-8 045 388	-7 640 727	
	Årets avskrivningar byggnader			-404 661	-404 661	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-8 450 049	-8 045 388	
	Utgående bokfört värde			18 502 380	18 907 041	
	Bokförda värden byggnader			17 377 380	17 782 041	
	Bokförda värden mark			1 125 000	1 125 000	
	Fastighetsbeteckning:	Målaren 4, Karlstad				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	30 000 000	14 000 000	44 000 000	39 200 000
	Lokaler		1 003 000	1 445 000	2 448 000	2 032 000
			31 003 000	15 445 000	46 448 000	41 232 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500

Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto			2 401	2 211

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			69 616	63 579
	Förutbetald kabel-TV och bredband			43 334	18 850
	Förutbetald fastighetsskötsel			45 255	44 504
	Upplupen intäkt el, värme, vatten			14 738	16 664
				172 943	143 597

Not 11	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum		
	Länsförsäkringar Bank	0,5%	rörlig	1 070 678	1 070 143

Not 12	Kassa och bank				
	Swedbank			2 823 221	2 595 130
				2 823 221	2 595 130

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,58%	2020-07-30	1 696 347	200 000
Swedbank		1,83%	2021-12-22	5 112 500	50 000
Swedbank		1,64%	2023-08-25	2 000 000	0
Swedbank		1,30%	3 mån rörlig	1 375 000	100 000
				10 183 847	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 833 847
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 433 847
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	23 424 000	23 424 000
varav i eget förvar	-3 036 000	-3 036 000
Summa ställda säkerheter	20 388 000	20 388 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 875	1 125
Personalens källskatt	900	6 075
Medlemmars inre fond	396 148	376 351
	398 923	383 551



HSB - där möjligheterna bör

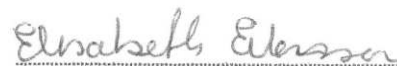
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	561	4 030
Upplupna räntekostnader	11 876	12 186
Upplupen revision	9 307	9 125
Upplupen stämмоvald revisor	2 500	2 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	250 838	240 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 096	75 448
	352 178	343 395

Karlstad 5 / 3 2020


Göran Engström


Ann-Marie Eggert


Elisabeth Eriksson


Tage Carlsson


Henrik Engström


Peggy Lööf

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-10


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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 10 13 2020



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

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]