



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKIFTNYCKELN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org nr 716411-3982

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Skiftnyckeln 2, Fastigheten består av 7 hus med sammanlagt 13 trappuppgångar. Adressen är Engholmsgatan 2-10, Lambergsgatan 27 A-D, 29 A-D. Byggnaderna innehåller 123 bostäder på totalt 7 821,5 m² och 13 uthyrningslokaler på totalt 259 m² samt 5 garage och 88 biluppställningsplatser. Föreningen innehar 2 bostadsrätter, vilka upplåts med hyresrätt. 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 antagit HSBs normalstadgar 2011 för bostadsrättsförening, med anpassningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018 samt en extrastämma den 17 september 2018. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Johnny Skogvoll, med Sofia Edqvist suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Per Krogh	ordförande	i tur att avgå
Johnny Skogvoll	vice ordförande	i tur att avgå
Sofia Edqvist	sekreterare	i tur att avgå
Nina Hansson	vice sekreterare	
Haiko Granander	ledamot	
Gunnar Lagerlöf	ledamot	
Lilian Byström	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Per Krogh, Johnny Skogvoll, Sofia Edqvist och Björn Engelbrektsson, två i förening.



Valberedning: Valberedningen har bestått av Patrik Engström och Sten-Åke Frisk samt Björn Engelbrektsson.

Revisorer: Revisorer har varit Eva Christina Svensson med Eva Engström som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har varit Björn Engelbrektsson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Fastighetsoptimeringsavtal
Karlstads Energi	Elhandel samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband och fast telefoni
Kone Hissar	Serviceavtal hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer: Under året har föreningen utfört takreparation på Lambergsgatan och reparerat trasig hissmotor på Engholmsgatan 10. Under året har det skett två st vattenskador.

Underhåll: Föreningen har bytt ut 5 st garageportar. Föreningen har även påbörjat radonundersökningar och OVK. Inga kostnader för detta hamnar på 2018.

Från och med 1/1 2019 har kommunen kraftigt höjt tomträttsavgälden.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1999-05-21 och som det senast gjorts smärre uppdateringar i 2017-02-20.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer underhållet det närmaste året bestå av :

Fortsatt arbete OVK och radonkontroll	225 000 kr
Fortsatta takreparationer	100 000 kr
SUMMA	<u>325 000 kr</u>

På längre sikt säger underhållsplanen att flera kostsamma arbeten bör genomföras. Styrelsen kommer att arbeta med underhållsplanen för att bedöma detta närmare under 2019.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 834 kr/m². Årsavgifter och hyror höjdes med 3% fr o m 2018-01-01. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifter för bostäder med 7% och hyror lokaler och p-platser med 7% samt garage med 7% fr o m 2019-01-01. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och kallvatten. Föreningen har individuell mätning av varmvatten som debiteras tillsammans med månadsavgiften. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har installerat kollektivt bredband och fast telefoni med Bredbandsbolaget/Telenor. Kostnaden för föreningen är 125kr/lgh per månad. Medlemmarnas egna kostnader för bredband och fast telefoni bortfaller om man deltar.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 161 898 kr. Under året har föreningen amorterat 1 416 246 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 149 st varav röstberättigade medlemmar 123 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	6 974	6 767	6 649	6 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 848	417	1 462	1
Soliditet, %	46%	41%	40%	35%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	834	809	793	735
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 066	2 248	2 298	2 462
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	474	629	480	454



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org nr 716411-3982

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 638 385	1 117 511	9 862 710	-610 009	416 874
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				416 874	-416 874
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 800 000	-1 800 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-171 948	171 948	
Årets resultat					1 847 612
Belopp vid årets utgång	2 638 385	1 117 511	11 490 762	-1 821 187	1 847 612

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	-193 135
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	171 948
Avsättning till underhållsfonden exkl stammar*	-1 800 000
Årets resultat	1 847 612
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	26 425

Styrelsen förslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **26 425**

* Avsättning till underhållsfonden stämmer ej med upprättad underhållsplan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 2 022 143 kr ha avsatts exkl stammar.

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

Resultaträkning			2018-01-01	2017-01-01
			2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		6 973 737	6 767 152
Summa rörelseintäkter			6 973 737	6 767 152
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-3 594 531	-4 910 448
Övriga externa kostnader	Not 4		-254 301	-210 408
Personalkostnader och arvode	Not 5		-239 917	-178 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6		-811 793	-812 093
Summa rörelsekostnader			-4 900 542	-6 111 903
Rörelseresultat			2 073 195	655 248
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter			-225 583	-238 374
Summa finansiella poster			-225 583	-238 374
Resultat efter finansiella poster			1 847 612	416 874
Resultat före skatt			1 847 612	416 874
Årets resultat			1 847 612	416 874



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

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

Byggnader och mark

Not 7	28 115 464	28 927 257
	<u>28 115 464</u>	<u>28 927 257</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
-------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 9	150 000	150 000
-------	---------	---------

Summa finansiella anläggningstillgångar

	<u>150 500</u>	<u>150 500</u>
--	----------------	----------------

Summa anläggningstillgångar

	<u>28 265 964</u>	<u>29 077 757</u>
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	1 105	3 166
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	46 295	3 715
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	284 845	203 912
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

	<u>332 245</u>	<u>210 793</u>
--	----------------	----------------

Kortfristiga placeringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Not 12	4 298 145	3 484 128
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

	<u>4 298 145</u>	<u>3 484 128</u>
--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

	<u>4 630 390</u>	<u>3 694 921</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>32 896 354</u>	<u>32 772 679</u>
--	-------------------	-------------------



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

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

Medlemsinsatser

3 755 896

3 755 896

Fond för yttre underhåll

11 490 761

9 862 710

Summa bundet eget kapital

15 246 657

13 618 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 821 187

-610 009

Årets resultat

1 847 612

416 874

Summa fritt eget kapital

26 425

-193 135

Summa eget kapital

15 273 083

13 425 471

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 711 322

17 161 898

Summa långfristiga skulder

15 711 322

17 161 898

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

450 576

416 246

Leverantörsskulder

511 738

332 132

Skatteskulder

14 557

13 908

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

59 910

66 776

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

875 168

1 356 248

Summa kortfristiga skulder

1 911 949

2 185 310

Summa skulder

17 623 271

19 347 208

Summa eget kapital och skulder

32 896 354

32 772 679

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 70 år.

Avskrivningsprocenten blir då 1,7 %/år

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

7 081 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 564 000 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 515 274	6 329 504
	Hysesintäkt lokaler	127 908	123 407
	Hysesintäkt garage och bilplatser	178 336	156 090
	Hysesintäkt övrigt	8 800	2 247
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	115 983	112 170
	Övriga intäkter i verksamheten	3 132	3 132
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 246	18 816
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 800
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 058	19 985
		6 973 737	6 767 152

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-262 654	-144 197
	El	-169 211	-155 863
	Uppvärmning	-1 006 057	-760 957
	Tomträttsavgäld	-171 415	-168 280
	Vatten	-226 854	-189 258
	Renhållning	-138 076	-117 660
	TV, bredband, iptelefoni	-146 161	-147 586
	Serviceavtal	-19 801	-83 467
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 208	-27 119
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-843 593	-737 332
	Försäkringar	-122 823	-118 155
	Fastighetsskatt	-170 251	-167 545
	Periodiskt underhåll	-171 948	-2 063 999
	Övriga driftskostnader	-113 479	-29 030
		-3 594 531	-4 910 448

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll lokaler	0	-95 008
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 374	-391 366
Underhåll installationer	-25 630	-221 210
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 349 472
Underhåll mark och utemiljö	0	-6 943
Underhåll garage och bilplatser	-144 944	0
	-171 948	-2 063 999

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-287	-11 588
	Förvaltningskostnader	-152 070	-100 165
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 516	-16 791
	Föreningsverksamhet	-2 178	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 205	-12 651
	Förbrukningsinventarier	-2 385	-10 080
	Medlemsavgifter HSB	-55 275	-55 275
	Stämma och styrelse	-2 385	-1 645
	Kundförluster m m	0	-2 214
		-254 301	-210 408

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har 1 person anställd		
	Arvode till styrelsen	-60 440	-49 280
	Vicevärdsarvode	-102 000	-84 000
	Övriga arvoden	-13 548	-5 688
	Revisionsarvode	-2 275	-2 240
	Sociala avgifter	-58 254	-37 746
	Utbildning	-3 400	0
		-239 917	-178 954

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-811 793	-812 093
		-811 793	-812 093

Not 7		Byggnader och mark			2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader					45 711 524	45 711 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					45 711 524	45 711 524
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader					-16 784 267	-15 972 174
Årets avskrivningar byggnader					-811 793	-812 093
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan					-17 596 060	-16 784 267
Utgående bokfört värde					28 115 464	28 927 257
Bokförda värden byggnader					28 115 464	28 927 257
Fastighetsbeteckning:		Skiftnyckeln 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
Bostäder hyreshus	1985	59 000 000	23 400 000	82 400 000	82 400	
Lokaler		580 000		580 000	580 000	
		59 580 000	23 400 000	82 980 000	662 400	

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB				500	500	
				500	500	

Not 9		Andra långfristiga fordringar				
Lägenhet nr 28				150 000	150 000	
				150 000	150 000	

Not 10		Övriga fordringar				
Skattekonto				-224	265	
Övriga fordringar				46 519	3 450	
				46 295	3 715	

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				284 845	203 912	
				284 845	203 912	

Not 12		Kassa och bank				
Kassa				19 740	19 576	
Swedbank				4 278 405	3 464 552	
				4 298 145	3 484 128	

Not 13		Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB		1,61%	2020-01-17	9 080 884	225 288	
SBAB		0,86%	2019-08-22	7 081 014	225 288	
				16 161 898	450 576	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 711 322	
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,24%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 802 304	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 909 018	
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej	

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
Summa ställda säkerheter	27 028 000	27 028 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 250	2 100
Arbetsgivaravgifter	342	0
Medlemmars inre fond	57 311	64 676
Övriga kortfristiga skulder	7	0
	<u>59 910</u>	<u>66 776</u>

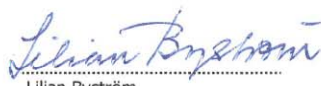
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	35 309	32 228
Upplupna räntekostnader	36 504	38 465
Förutbetalda årsavgifter och hyror	530 778	504 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 577	781 483
	<u>875 168</u>	<u>1 356 248</u>

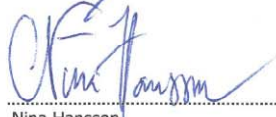
Karlstad 3/3 2019

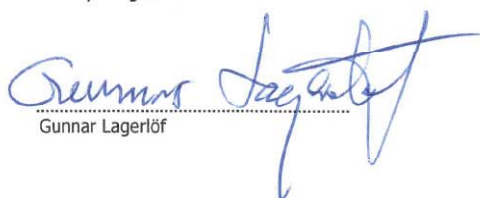

Per Krogh


Haiko Granander


Johnny Skogvall


Lillian Byström


Nina Hansson


Gunnar Lagerlöf


Sofia Edqvist

Vår revisionsherättelse har avgivits 2019-04-12


Eva Christina Svensson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad, org.nr. 716411-3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln 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 revisionssed 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln 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 ledamöters 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 förtydliga föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

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.

Anmärkning

Skatter och avgifter har under året vid upprepade tillfällen betalats för sent. Dröjsmålen har inte inneburit någon ekonomisk skada för föreningen annat än dröjsmålsränta.

Karlstad den 12/4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Christina Svensson
Av föreningen vald revisor

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]