

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

219 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

2861 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

140 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

803 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningsens 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](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad

Org nr 716411-1929

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Valhall 1, som stod färdigställd år 1984. Fastigheten består av 9 bostäder på totalt 603 m² på Långgatan 38 samt en lokal på 98,5m². Föreningen har även 2 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Normalstadgar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Under verksamhetsåret har 3 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Thomas Svensson	ordförande
Lena Ericsson	ledamot
Birgitta Svensson	ledamot
John Arne von Essen	utsedd av HSB Värmland

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Svensson, John Arne von Essen, Lena Ericsson och Birgitta Svensson, två i förening.

Revisorer: Föreningen har ingen föreningsvald revisor räkenskaperna revideras av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland. Vicevärd har Thomas Svensson och Birgitta Svensson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Från 2020-01-01 är fastigheterna försäkrade hos Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector tom 191231	Fastighetsförsäkring
Folksam from 2020-01-01	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av lägenhetsdörrar	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

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

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-08-31.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2035 till en kostnad av 2 064 Tkr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan har föreningen inget större underhåll de närmsta åren.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 803 kr/m² oförändrat jämfört med föregående år. Styrelsen har beslutat att höja avgiften och hyran med 2 % från 2020-01-01 för lägenheter och lokaler. Månadsavgiften innefattar vatten och uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 007 023 kr. Under året har föreningen amorterat 75 864 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (1) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 14 st varav röstberättigade medlemmar 10 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	530	528	517	518
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	37	114	-84
Soliditet, %	36%	34%	32%	29%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	803	803	787	787
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 861	2 969	3 077	3 185
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	407	467	353	686

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 999	840 076	14 434	37 350
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			37 350	-37 350
Avsättning framtida underhåll enligt plan		130 000	-130 000	
Årets resultat				83 402
Belopp vid årets utgång	231 999	970 076	-78 217	83 402

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	51 784
Avsättning till underhållsfonden*	-130 000
Årets resultat	83 402
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 186

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **5 186**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 490 000 kr överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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	529 754	527 953
Summa rörelseintäkter		529 754	527 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-235 444	-284 544
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 661	-65 744
Personalkostnader och arvode	Not 5	-50 257	-43 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-71 218	-71 218
Summa rörelsekostnader		-420 580	-464 762
Rörelseresultat		109 174	63 191
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 772	-25 841
Summa finansiella poster		-25 772	-25 841
Resultat efter finansiella poster		83 402	37 350
Årets resultat		83 402	37 350

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	2 583 883	2 616 787
Inventarier och installationer	Not 8	0	38 314
Summa materiella anläggningstillgångar		2 583 883	2 655 101

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

2 584 383 **2 655 601**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 163	0
Övriga fordringar	Not 10	1 407	1 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 036	7 692
Summa kortfristiga fordringar		9 606	9 045

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	725 394	638 195
Summa kassa och bank		725 394	638 195

Summa omsättningstillgångar

735 000 **647 240**

Summa tillgångar

3 319 383 **3 302 841**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	231 999	231 999
Fond för yttre underhåll	970 076	840 076
Summa bundet eget kapital	1 202 075	1 072 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-78 216	14 434
Årets resultat	83 402	37 350
Summa fritt eget kapital	5 186	51 784

Summa eget kapital	1 207 261	1 123 859
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 931 159	2 007 023
Summa långfristiga skulder		1 931 159	2 007 023

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		75 864	75 864
Leverantörsskulder		21 888	23 487
Skatteskulder		917	487
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	714	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	81 580	71 407
Summa kortfristiga skulder		180 963	171 959

Summa skulder		2 112 122	2 178 982
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		3 319 383	3 302 841
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 35 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.

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 2 014 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	484 020	484 020
	Hysesintäkt lokaler	35 076	36 276
	Hysesintäkt garage och bilplatser	3 216	3 216
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 442	3 641
	Övriga fakturerade kostnader	0	800
		529 754	527 953

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-19 757	-71 045
	El	-14 603	-10 682
	Uppvärmning	-71 001	-75 921
	Vatten	-12 996	-16 497
	Renhållning	-12 035	-12 037
	TV, bredband, iptelefoni	-9 330	-6 893
	Serviceavtal	-8 124	-7 785
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-59 668	-57 262
	Försäkringar	-6 546	-6 272
	Fastighetsskatt	-14 183	-13 753
	Övriga driftskostnader	-7 200	-6 398
		-235 444	-284 544

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 375	-14 275
	Förvaltningskostnader	-35 690	-38 597
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 521	-4 239
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-250	-313
	Förbrukningsinventarier	0	-1 495
	Medlemsavgifter HSB	-6 825	-6 825
		-63 661	-65 744

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-9 700	-6 900
	Vicevärdsarvode	-28 572	-28 572
	Sociala avgifter	-11 985	-7 784
		-50 257	-43 256

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-71 218	-65 744
	Installationer	0	-5 474
		-71 218	-71 218

Not 7		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				4 413 272	4 413 272
Omklassificering				54 736	0
Ingående anskaffningsvärde mark				250 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				4 718 008	4 663 272
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-1 360 485	-1 294 741
Omklassificering				-16 422	0
Årets avskrivningar byggnader				-71 218	-65 744
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 448 125	-1 360 485
Nedskrivning byggnader				-686 000	-686 000
Utgående bokfört värde				2 583 883	2 616 787
Bokförda värden byggnader				2 333 883	2 366 787
Bokförda värden mark				250 000	250 000
Fastighetsbeteckning:		Valhall 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	5 200 000	4 095 000	9 295 000	7 113 000
Lokaler	1984	179 000	0	179 000	172 000
		5 379 000	4 095 000	9 474 000	7 285 000

Not 8		Inventarier och installationer		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden				54 736	54 736
Omklassificering				-54 736	0
Utgående anskaffningsvärden				0	54 736
Ingående avskrivningar				-16 422	-10 948
Årets avskrivningar				0	-5 474
Omklassificering				16 422	0
Utgående avskrivningar				0	-16 422
Utgående bokfört värde				0	38 314

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto				1 407	1 353
				1 407	1 353

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring				7 036	6 546
Förutbetald kabel-TV och bredband				0	1 146
				7 036	7 692

Not 12 Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Swedbank	724 394	637 195
	725 394	638 195

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2021-10-30	1,27%	2021-10-30	1 755 760	66 672
Stadshypotek	2022-10-30	1,06%	2022-10-30	251 263	9 192
				2 007 023	75 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 931 159
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	303 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 627 703

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	3 105 000	3 105 000
Summa ställda säkerheter	3 105 000	3 105 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	714	714
	714	714

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	2 300	4 500
Upplupna sociala avgifter	1 318	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 940	11 634
Upplupna räntekostnader	2 240	4 109
Upplupen revision	11 375	11 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	46 543	40 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 864	0
	81 580	71 407

Karlstad 11/3 2020


Birgitta Svensson


John Arne Von Essen


Lena Ericsson


Thomas Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-24


Urban Johansson

Aktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Valhall i Karlstad, org.nr 716411-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Valhall i Karlstad för år 2019.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Valhall i Karlstad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 24 / 3 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

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 förhållanden 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 omförföring 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.