

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad

Org nr 773200-1396

2017-07-01 - 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Karlstad, Ramen 1 och 2. Fastigheten består av 195 bostäder på totalt 14 550 m² i 29 trappuppgångar på Karmgatan 59-115 samt 9 lokaler på totalt 281,5 m². Föreningen har även 195 st bilplatser och 91 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningar har HSBs normalstadgar 2011.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 december 2017. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte. En extra föreningsstämma hölls den 15 maj 2018 där nya stadgar antogs i andra läsningen.

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

John Arne von Essen	ordförande	
Kjell Hällsten	vice ordförande	i tur att avgå
Alf Thunell	sekreterare	i tur att avgå
Anne Nilsson	vice sekreterare	i tur att avgå
Carina Bengtsson	ledamot	
Gunnar Åkerberg	ledamot	
Christer Svahn	ledamot utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av John Arne von Essen, Kjell Hällsten, Lars Wennberg och Carina Bengtsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Gunnel Nilsson, Marita Ohlsson och Irene Olsson.

Revisorer: Revisorer har varit Gunilla Rosén med Anders Sund som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Värmlands Fastighetsservice. Vicevärd har Lars Wennberg varit under året.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice (t.o.m. 18-08-31)	Fastighetsskötsel
Råums Maskin (fr.o.m. 18-09-01)	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring
Bredbandsbolaget	Bredband

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnad badrum	1999
Balkonger, fasad och sophus	2002-2003
Takomläggning	2011
Byte av lägenhetsdörrar och passagesystem	2014
Fönsterbyte	2016
Byte av garageportar	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-04-23.

Reparationer: Under året har reparationer av vattenskador genomförts till en kostnad av 140 266 kronor.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Underhållsspolning av köksavlopp till en kostnad av 187 250 kronor.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004-08-20 och som senast är uppdaterad 2018-04-23.

Under 2019 kommer byte av nätstängsel och stolpar att ske.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad

Org nr 773200-1396

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 634 kr/m². Styrelsen har under året beslutat att låta medlemmarnas bredbandsavgift ingå i årsavgiften utan extra höjning. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2018/2019. Månadsavgiften innefattar således uppvärmning, vatten och bredbandsavgift. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Under året har föreningen påtagit sig kostnaden för medlemmarnas grundavgift för bredband (125 kr/mån) utan att höja månadsavgiften, vilket motsvarar en årlig kostnad på 293 tkr.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 338 150 kr. Under året har föreningen amorterat 3 242 tkr, varav 2570 tkr som extra amortering. Avtalad amorteringstakt är 629 tkr/år de närmsta 5 åren.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (17) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 242 st varav röstberättigade medlemmar 196 st varav HSB Värmland utgör en

Flerårsöversikt (tkr)

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning, tkr	9 272	9 261	9 237	9 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 182	1 320	2 221	-2 446
Soliditet, %	30%	25%	21%	24%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	634	631	618
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	2 037	2 255	2 300	1 660
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	357	326	385	390

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 454 565	2 729 445	7 071 788	1 320 492
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 320 492	-1 320 492
Extra avsättning framtida underhåll enligt stämmobeslut		750 000	-750 000	
Avsättning framtida underhåll enligt plan		363 750	-363 750	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-187 250	187 250	
Årets resultat				2 182 300
Belopp vid årets utgång	1 454 565	3 655 945	7 465 780	2 182 300

Resultatdisposition

Enligt stadgarna så är styrelsen sedan 2015 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.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 642 280
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	187 250
Avsättning till underhållsfonden*	-363 750
Årets resultat	2 182 300
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	9 648 080

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	9 648 080
--	-----------

*) Årets avsättning till underhållsfonden motsvarar 25 kr per kvadratmeter bostadsyta.

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 271 585	9 261 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 829	4 309
Summa rörelseintäkter		9 288 414	9 265 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 862 587	-4 376 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 465	-482 040
Underhåll enligt plan	Not 6	-187 250	-1 266 677
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-435 365	-470 342
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-901 041	-901 041
Summa rörelsekostnader		-6 721 708	-7 496 643
Rörelseresultat		2 566 706	1 769 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 602	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 008	-448 667
Summa finansiella poster		-384 406	-448 634
Årets resultat		2 182 300	1 320 492



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VÅXNÄS I KARLSTAD

Org nr 773200-1396

Balansräkning 2018-06-30 2017-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	42 232 533	42 976 615
Inventarier och installationer	Not 10	2 150 595	2 307 554
Summa materiella anläggningstillgångar		44 383 128	45 284 169

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

44 383 628 45 284 669

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 557	7 126
Övriga kortfristiga fordringar		7 965	9 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	292 802	133 344
Summa kortfristiga fordringar		304 324	149 615

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 002 707	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 002 707	1 000 000

Kassa och bank

Kassa		2 593	56
Bank	Not 14	3 317 423	3 132 308
Summa kassa och bank		3 320 016	3 132 364

Summa omsättningstillgångar

4 627 047 4 281 979

Summa tillgångar

49 010 675 49 566 648

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 454 565	1 454 565
Fond för yttre underhåll	3 655 945	2 729 445
Summa bundet eget kapital	5 110 510	4 184 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 465 780	7 071 788
Årets resultat	2 182 300	1 320 492
Summa fritt eget kapital	9 648 080	8 392 280

Summa eget kapital

14 758 590	12 576 290
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 708 822	32 907 814
Summa långfristiga skulder		29 708 822	32 907 814

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		629 328	672 274
Medlemmarnas inre fond	Not 16	2 131 234	2 150 393
Leverantörsskulder		684 768	496 963
Aktuell skatteskuld	Not 17	22 813	22 769
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	45 407	71 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 029 713	668 906
Summa kortfristiga skulder		4 543 263	4 082 543

Summa skulder

34 252 085	36 990 357
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

49 010 675	49 566 648
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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

7003 Tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-06-30 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,53% av anskaffningsvärdet. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak 100-årig plan.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år. Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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.

Inkomstskatt

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VÅXNÄS I KARLSTAD

Org nr 773200-1396

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017/18	2016/17
	Årsavgifter bostäder	9 222 136	9 223 854
	Hysesintäkt lokaler	38 244	49 248
	Hysesintäkt garage och bilplatser	325 064	343 964
	Hysesintäkt övrigt	6 200	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	3 085	0
	Avsatt till inre fond	-350 253	-356 355
	Hysesbortfall Övrigt	0	-27 654
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 111	23 353
	Öresavrundning	-2	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	5 050
		9 271 585	9 261 460
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	16 829	4 309
		16 829	4 309
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-557 090	-411 625
	El	-214 395	-203 647
	Uppvärmning	-1 630 400	-1 599 570
	Vatten	-382 646	-352 992
	Renhållning	-219 760	-212 189
	Bevakningskostnader	-272 883	-196 090
	TV, bredband, iptelefoni	-363 240	-70 026
	Serviceavtal	-5 250	-4 252
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-800 509	-737 243
	Försäkringar	-135 699	-119 520
	Fastighetsskatt	-262 855	-258 565
	Övriga driftskostnader	-17 861	-210 825
		-4 862 587	-4 376 544
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	677	-1 126
	Förvaltningskostnader	-164 117	-245 235
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 612	-18 938
	Kontorsutrustning och -material	-16 309	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 744	-130 641
	Förbrukningsinventarier	-14 747	-226
	Medlemsavgifter HSB	-85 875	-85 874
	Stämma och styrelse	-732	0
	Arrende, hyra, leasing	0	0
	Kundförluster m m	-2 006	0
		-335 465	-482 040
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-187 250	-1 017 489
	Underhåll mark och utemiljö	0	-249 188
		-187 250	-1 266 677



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VÅXNÄS I KARLSTAD

Org nr 773200-1396

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-148 330	-154 375
Vicevärdsarvode	-84 944	-80 256
Övriga arvoden	-83 935	-119 700
Övriga personalkostnader	-17 314	-32 753
Revisionsarvode	-16 525	-16 525
Sociala avgifter	-81 750	-66 733
Utbildning	-2 567	0
	-435 365	-470 342

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-719 915	-719 915
Markanläggningar	-24 167	-24 167
Inventarier	-156 959	-156 959
	-901 041	-901 041

Not 9	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 197 400	43 288 330
Årets investering byggnader	0	3 909 070
Ingående anskaffningsvärde mark	15 006 400	15 006 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 725 000	1 725 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 928 800	63 928 800

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 831 350	-19 111 435
Årets avskrivningar byggnader	-719 915	-719 915
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 120 835	-1 096 668
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 167	-24 167
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 696 267	-20 952 185

Utgående bokfört värde

42 232 533 42 976 615

Bokförda värden byggnader

26 646 135 27 366 050

Bokförda värden mark

15 006 400 15 006 400

Bokförda värden markanläggningar

579 998 604 165

Fastighetsbeteckning: Ramen 1, Ramen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg. år
Bostäder småhus	2016				
Bostäder hyreshus		102 000 000	43 000 000	145 000 000	145 000 000
Lokaler		214 000		214 000	214 000
		102 214 000	43 000 000	145 214 000	145 214 000



Not 10 Inventarier och installationer			
	Ingående anskaffningsvärden	3 188 499	3 188 499
	Årets investeringar	0	
	Årets försäljning, utrangering	0	
	Utgående anskaffningsvärden	3 188 499	3 188 499
	Ingående avskrivningar	-880 945	-723 986
	Årets avskrivningar	-156 959	-156 959
	Årets försäljning, utrangering		
	Utgående avskrivningar	-1 037 904	-880 945
	Utgående bokfört värde	2 150 595	2 307 554
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetald försäkring	75 347	60 352
	Förutbetald kabel-TV och bredband	90 626	17 489
	Förutbetald administration	36 457	0
	Upplupna ränteintäkter	1 896	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 477	55 503
		292 802	133 344
Not 13 Kortfristiga placeringar			
	Löptid	Räntesats	
	SBAB Brf-konto		
		1 002 707	1 000 000
		1 002 707	1 000 000
Not 14 Bank			
	Swedbank	3 314 825	3 129 610
	Länsförsäkringar	2 487	2 487
	Handelsbanken	111	211
		3 317 423	3 132 308

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,18%	2019-06-30	9 600 000	200 000
Stadshypotek		1,47%	2020-06-01	7 740 996	172 024
Stadshypotek		0,97%	2018-08-31	4 238 881	95 796
Stadshypotek		0,96%	2018-08-31	2 764 001	37 916
Stadshypotek		1,10%	2019-12-30	5 994 272	123 592
				30 338 150	629 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	29 708 822
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 517 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	27 191 510
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 879 800	35 879 800
Summa ställda säkerheter	35 879 800	35 879 800

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 150 393	2 005 313
Avsättning	350 253	356 355
Uttag	-384 663	-211 275
	2 131 234	2 150 393

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	22 813	22 769
	22 813	22 769

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	26 547	71 239
Arbetsgivaravgifter	18 860	
	45 407	71 239

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	138 170	53 166
Upplupna sociala avgifter	43 413	
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 208	11 667
Upplupna räntekostnader	12 553	15 140
Upplupen revision	14 710	14 350
Förutbetalda årsavgifter och hyror	764 658	512 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	61 768
	<u>1 029 713</u>	<u>668 906</u>

Karlstad den 13 / 11 2018


John Arne Von Essen


Kjell Hållsten


Alf Thunell


Anne Nilsson


Carina Bengtsson


Gunnar Åkerberg


Christer Svahn

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018- 11-13


Gunilla Rosén
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Våxnäs i Karlstad, org.nr. 773200-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Våxnäs i Karlstad för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Växnäs i Karlstad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

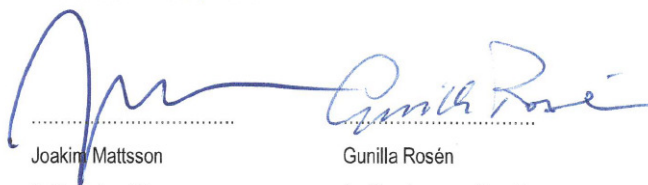
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Karlstad den 13 / 11 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunilla Rosén
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.