

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

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

2018-07-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-12-31. 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 350,2 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 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2018. En extra stämma hölls den 27 februari 2019 där man antog nya stadgar från brutet räkenskapsår till helt kalenderår. Detta innebär att detta räkenskapsår är förlängt till 18 månader. Under verksamhetsåret har 18 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

John Arne von Essen	ordförande	i tur att avgå
Kjell Hällsten	vice ordförande	
Alf Thunell	sekreterare	
Anne Nilsson	vice sekreterare	
Carina Bengtsson	ledamot	i tur att avgå
Gunnar Åkerberg	ledamot	i tur att avgå
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 Ingemar Rattfält 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 utfördes av Värmlands Fastighetsservice tom 18-08-31 och därefter av Råums Maskin. Vicevärd har Lars Wennberg 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 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 tom 2019-12-31	Fastighetsförsäkring
Folksam from 2020-01-01	Fastighetsförsäkring
Telenor	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 2019-10-09.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under räkenskapsåret:
Årskada 98 tkr (försäkringsersättning 75 tkr)

Underhåll: Under verksamhetsåret har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Stambyte i källare (horisontella rör) i 6 hus, 1,2 mkr. Ej helt klart 191231 varför de upptas som pågående arbete.
Fasadtvätt husgavlar.
Byte av nätstängsel och stolpar 125 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004-08-20 och som senast är uppdaterad 2019-11-19.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av:

Under 2020: Stambyte horisontellt i resterande 2 hus, 1000 tkr. Energibesparingar genom takisolering 800 tkr med möjlighet till 50% energibidrag.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039 till en kostnad av 58 Mkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 634 kr/m² vilket är oförändrat jämfört med tidigare år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2020. Månadsavgiften innefattar således uppvärmning, vatten och bredbandsavgift. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 394 158 kr. Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 3 944 tkr, varav 3 000 tkr som extra amortering. Avtalad amorteringstakt är 629 tkr/år de närmsta 5 åren.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 23 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 241 st varav röstberättigade medlemmar 196 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt (tkr)

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

	18 mån			
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	13 926	9 272	9 261	9 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 281	2 182	1 320	2 221
Soliditet, %	37%	30%	25%	21%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	634	634	631
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	1 771	2 037	2 255	2 300
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	521	357	326	385

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 454 565	3 655 945	7 465 780	2 182 300
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 182 300	-2 182 300
Avsättning framtida underhåll enligt plan		922 500	-922 500	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-503 937	503 937	
Årets resultat				3 280 846
Belopp vid årets utgång	1 454 565	4 074 508	9 229 517	3 280 846

**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	9 648 080
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	503 937
Avsättning till underhållsfonden*	-922 500
Årets resultat	3 280 846
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	12 510 364

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	12 510 364
--	------------

*) Avsättning till underhållsplan överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING	2018-07-01 2019-12-31		2017-07-01 2018-06-30
	18 mån		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 926 491	9 271 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 167	16 829
Summa rörelseintäkter		14 001 658	9 288 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 177 342	-4 862 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-584 757	-335 465
Underhåll enligt plan	Not 6	-503 937	-187 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-585 032	-435 365
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 351 554	-901 041
Summa rörelsekostnader		-10 202 622	-6 721 707
Rörelseresultat		3 799 036	2 566 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 795	4 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 985	-389 008
Summa finansiella poster		-518 190	-384 406
Årets resultat		3 280 846	2 182 300

Balansräkning	2019-12-31	2018-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	41 116 410	42 232 533
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 211 675	0
Inventarier och installationer	Not 11	1 915 164	2 150 595
Summa materiella anläggningstillgångar		44 243 249	44 383 128

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	44 243 749	44 383 628
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		9 415	3 557
Övriga kortfristiga fordringar		27 960	7 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	368 017	292 802
Summa kortfristiga fordringar		405 392	304 324

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 006 372	1 002 707
Summa kortfristiga placeringar		1 006 372	1 002 707

Kassa och bank

Kassa		608	2 593
Bank	Not 15	2 988 889	3 317 423
Summa kassa och bank		2 989 497	3 320 016

Summa omsättningstillgångar

	4 401 261	4 627 047
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	48 645 010	49 010 675
--	------------	------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 454 565	1 454 565
Fond för yttre underhåll	4 074 508	3 655 945
Summa bundet eget kapital	5 529 073	5 110 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 229 517	7 465 780
Årets resultat	3 280 846	2 182 300
Summa fritt eget kapital	12 510 364	9 648 081

Summa eget kapital

	18 039 437	14 758 591
--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	25 764 830	29 708 822
Summa långfristiga skulder		25 764 830	29 708 822

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		629 328	629 328
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 267 911	2 131 234
Leverantörsskulder		794 543	684 768
Aktuell skatteskuld	Not 18	22 398	22 813
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	30 685	45 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 095 878	1 029 713
Summa kortfristiga skulder		4 840 743	4 543 263

Summa skulder

	30 605 573	34 252 085
--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder

	48 645 010	49 010 675
--	------------	------------

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 30 år.

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 anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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.

Inkomstskatt

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-06-30
		18 mån	
	Årsavgifter bostäder	13 829 904	9 219 936
	Hysesintäkt lokaler	57 366	38 244
	Hysesintäkt garage och bilplatser	483 796	325 064
	Hysesintäkt övrigt	11 286	8 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	9 702	3 085
	Avsatt till inre fond	-525 378	-350 253
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	42 690	27 111
	Övriga fakturerade kostnader	17 125	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-2
		13 926 491	9 271 585
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	75 167	16 829
		75 167	16 829
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-989 852	-557 090
	El	-276 450	-214 395
	Uppvärmning	-2 203 046	-1 630 400
	Vatten	-571 804	-382 646
	Renhållning	-321 375	-219 760
	Bevakningskostnader	-458 473	-272 883
	TV, bredband, iptelefoni	-544 946	-363 240
	Serviceavtal	-114 794	-5 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 111 784	-800 509
	Försäkringar	-245 010	-135 699
	Fastighetsskatt	-271 255	-262 855
	Övriga driftskostnader	-68 554	-17 861
		-7 177 342	-4 862 587
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 053	677
	Förvaltningskostnader	-294 043	-164 117
	Kostnader överlåtelse och panter	-35 322	-33 612
	Föreningsverksamhet	-64 462	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-12 317
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 590	-18 744
	Förbrukningsinventarier	-10 173	-15 748
	Medlemsavgifter HSB	-128 812	-85 875
	Stämma och styrelse	-9 088	-732
	Arrende, hyra, leasing	0	-2 991
	Kundförluster m m	-3 214	-2 006
		-584 757	-335 465
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-97 900	0
	Underhåll installationer	-36 450	0
	Underhåll huskropp	-229 706	-187 250
	Underhåll övrigt	-139 881	0
		-503 937	-187 250

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-221 230	-148 330
Vicevärdsarvode	-120 384	-84 944
Övriga arvoden	-95 609	-83 935
Övriga personalkostnader	-1 800	-17 314
Revisionsarvode	-41 313	-16 525
Sociala avgifter	-104 696	-81 750
Utbildning	0	-2 567
	-585 032	-435 365

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 079 872	-719 915
Markanläggningar	-36 251	-24 167
Inventarier	-235 431	-156 959
	-1 351 554	-901 041

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-06-30
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 197 400	47 197 400
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 551 265	-19 831 350
Årets avskrivningar byggnader	-1 079 872	-719 915
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 145 002	-1 120 835
Årets avskrivningar markanläggningar	-36 251	-24 167
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 812 390	-21 696 267

Utgående bokfört värde

41 116 410	42 232 533
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	25 566 263	26 646 135
Bokförda värden mark	15 006 400	15 006 400
Bokförda värden markanläggningar	543 747	579 998

Fastighetsbeteckning: Ramen 1 och Ramen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	110 000 000	54 000 000	164 000 000	145 000 000
Lokaler	2016	274 000		274 000	214 000
		110 274 000	54 000 000	164 274 000	145 214 000

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Årets Investering	1 211 675	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 211 675	0

Pågående nyanläggningar avser stambyte i källare som planeras vara klart 2020.

Not 11	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	3 188 499	3 188 499
Utgående anskaffningsvärden	3 188 499	3 188 499
Ingående avskrivningar	-1 037 904	-880 945
Årets avskrivningar	-235 431	-156 959
Utgående avskrivningar	-1 273 335	-1 037 904
Utgående bokfört värde	1 915 164	2 150 595

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	201 052	75 347
Förutbetald kabel-TV och bredband	90 651	90 626
Förutbetald administration	0	36 457
Förutbetald larm	48 499	0
Upplupna ränteintäkter	0	1 896
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 815	88 477
	368 017	292 802

Not 14 Kortfristiga placeringar

SBAB Brf-konto	1 006 372	1 002 707
	1 006 372	1 002 707

Not 15 Bank

Swedbank	2 986 291	3 314 825
Länsförsäkringar	2 487	2 487
Handelsbanken	111	111
	2 988 889	3 317 423

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-06-01	1,47%	2020-06-01	7 482 960	172 024
Stadshypotek	2022-09-01	1,17%	2022-09-01	3 095 187	95 796
Stadshypotek	2022-09-01	1,17%	2022-09-01	2 707 127	37 916
Stadshypotek	2024-06-30	1,05%	2024-06-30	7 300 000	200 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,10%	2023-12-30	5 808 884	123 592
				26 394 158	629 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 764 830
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 517 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 247 518

Föreningen har ett lån på 7 483 tkr som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 131 234	2 150 393
Avsättning	525 378	350 253
Uttag	-388 701	-369 413
	2 267 911	2 131 234

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	22 398	22 813
	22 398	22 813

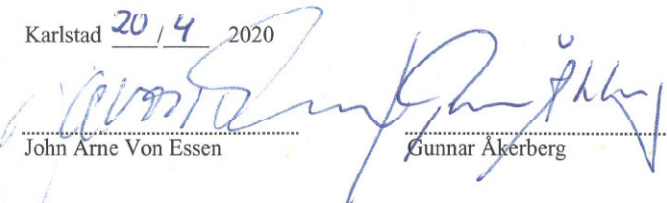
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

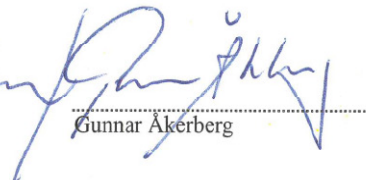
Personalens källskatt	30 685	26 517
Arbetsgivaravgifter	0	18 860
	<u>30 685</u>	<u>45 407</u>

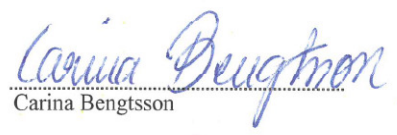
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	40 838	138 170
Upplupna sociala avgifter	30 629	43 413
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	256 697	56 208
Upplupna räntekostnader	11 778	12 553
Upplupen revision	20 000	14 710
Förutbetalda årsavgifter och hyror	735 936	764 658
	<u>1 095 878</u>	<u>1 029 713</u>

Karlstad 20 / 4 2020


John Arne Von Essen


Gunnar Åkerberg


Carina Bengtsson


Christer Svahn


Anne Nilsson


Alf Thunell


Kjell Hällsten

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


Ingemar Rattfält

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad för året 2018-07-01-2019-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision

som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Växnäs i Karlstad för år 2018-07-01–2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 30 14 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingemar Rattfält

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån 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.