



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Krämarens i Molkom
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
335 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4850 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
153 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
678 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom 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 Molkom, Molkom 1:159, som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 32 bostäder på totalt 2 466 m² i 8 hus med adresserna Storgatan 7 A-S och 9 A-S. Föreningen har även 22 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar version 5 med anpassning i §11 Insatser och årsavgifter samt §27 Fonder.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2019. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Carina Grass	ordförande	i tur att avgå
Eva-Marie Nyström	vice ordförande	
Joakim Sundström	sekreterare	
Kristoffer Steiner	vice sekreterare	
Mikael Olsson	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Carina Grass, Joakim Sundström, Eva-Marie Nyström och Kristoffer Steiner, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Lisbeth Blomqvist ordförande och Maj-Lis Jansson ledamot.

Revisorer: Revisorer har varit Lennart Frödén vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, som även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Carina Grass varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Fr.om januari 2020 har föreningen motsvarande försäkring hos Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt Fastighetsskötsel
Fortum	El och nät
Molkom Biovärme	Fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia	Kabel-TV
Protector Forsikring ASA/ Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasadrenovering	2015-2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har ej utförts under året.

Reparationer: Inga större reparationer har ägt rum under året.

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

Renovering av föreningens samlingslokal ca 30tkr. Utbyte av samtliga maskiner i tvättstugan ca 160 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2019-12-04.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 678 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning på 2% för 2020. Månadsavgiften innefattar preliminär fjärrvärmekostnad, vatten och Kabel-TV. Fjärrvärmen avläses en gång om året och den preliminära avgiften bestäms utifrån var och ens förbrukning. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 961 170 kr. Under året har föreningen amorterat 279 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41 st varav röstberättigade medlemmar 33 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	1 915	1 920	1 914	1 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	397	654	550	-157
Soliditet, %	23%	21%	17%	14%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	678	678	678	665
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 850	4 964	5 076	5 180
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	376	349	305	577

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 949 996	1 182 122	-452 209	654 363
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			654 363	-654 363
Avsättning framtida underhåll enligt plan		674 400	-674 400	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-167 438	167 438	
Årets resultat				397 216
Belopp vid årets utgång	1 949 996	1 689 084	-304 808	397 216



HSB – där möjligheterna bor

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	202 154
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	167 438
Avsättning till underhållsfonden*	-674 400
Årets vinst	397 216
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	92 408

Styrelsen föreslår att balanserad förlust behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	92 408
---	---------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 915 493	1 919 947
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	200 000
Summa rörelseintäkter		1 915 493	2 119 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-812 274	-762 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 545	-129 964
Personalkostnader och arvode	Not 6	-115 235	-99 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 674	-261 674
Summa rörelsekostnader		-1 307 728	-1 252 938
Rörelseresultat		607 765	867 009
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 549	-212 646
Summa finansiella poster		-210 549	-212 646
Resultat efter finansiella poster		397 216	654 363
Årets resultat		397 216	654 363



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	13 202 929	13 464 603
	<u>13 202 929</u>	<u>13 464 603</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

13 203 429 13 465 103

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 065	1 478
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	4 884	4 843
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	30 879	26 182
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

36 828 32 503

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	2 858 983	2 461 471
	<u>2 858 983</u>	<u>2 461 471</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 895 811 2 493 974

Summa tillgångar

16 099 240 15 959 077



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

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

Medlemsinsatser	1 949 996	1 949 996
Fond för yttre underhåll	1 689 084	1 182 122
Summa bundet eget kapital	3 639 080	3 132 118

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-304 808	-452 209
Årets resultat	397 216	654 363
Summa fritt eget kapital	92 408	202 154

Summa eget kapital

3 731 488	3 334 272
------------------	------------------

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 682 170	11 961 170
Summa långfristiga skulder		11 682 170	11 961 170

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	279 000	279 000
Leverantörsskulder		25 695	49 190
Skatteskulder		9 936	3 286
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 931	21 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	349 021	310 426
Summa kortfristiga skulder		685 582	663 636

Summa skulder

12 367 752	12 624 806
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

16 099 240	15 959 077
-------------------	-------------------

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 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 58 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/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.

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 5 608 tkr.

8 306 920 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 671 768	1 671 768
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	31 920	30 580
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	168 277	171 807
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	38 400	38 400
	Avsatt till inre fond	0	4 930
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 884	2 724
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	244	6
		1 915 493	1 919 947
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring egen lgh, obj 22 Storgatan 7F	0	200 000
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-40 695	-2 967
	El	-62 509	-62 563
	Uppvärmning	-252 394	-241 265
	Vatten	-63 599	-60 262
	Renhållning	-25 479	-25 674
	TV, bredband, iptelefoni	-25 389	-25 948
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-103 094	-102 733
	Försäkringar	-26 182	-25 163
	Fastighetsskatt	-31 947	-21 834
	Periodiskt underhåll	-167 438	-154 283
	Övriga driftskostnader	-13 548	-39 357
		-812 274	-762 049
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 307	-8 900
	Förvaltningskostnader	-74 907	-73 547
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-2 904
	Föreningsverksamhet	-410	-3 010
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 828	-4 881
	Förbrukningsinventarier	-8 536	-17 987
	Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
	Stämma och styrelse	-2 594	-2 135
		-118 545	-129 964
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-63 417	-56 420
	Vicevärdarvode	-22 494	-17 916
	Revisionsarvode	-2 184	-1 820
	Sociala avgifter	-27 140	-23 095
		-115 235	-99 251
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-261 674	-261 674
		-261 674	-261 674

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 420 023	22 420 023			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 182 000	1 182 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 602 023	23 602 023			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 637 420	-4 375 746			
	Årets avskrivningar byggnader	-261 674	-261 674			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 899 094	-4 637 420			
	Nedskrivning byggnader	-5 500 000	-5 500 000			
	Utgående bokfört värde	13 202 929	13 464 603			
	Bokförda värden byggnader	12 020 929	12 282 603			
	Bokförda värden mark	1 182 000	1 182 000			
	Fastighetsbeteckning:	Molkom 1:159				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1988	8 800 000	1 849 000	10 649 000	7 278 000
			8 800 000	1 849 000	10 649 000	7 278 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500

Not 10 Övriga fordringar			
Skattekonto		112	71
Övriga fordringar		4 772	4 772
		4 884	4 843

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		27 622	26 182
Förutbetald kabel-TV och bredband		3 257	0
		30 879	26 182

Not 12 Kassa och bank			
Swedbank		2 858 983	2 461 471

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,80%	2020-03-31	3 654 250	89 000
Danske Bank		1,50%	2020-09-30	4 652 670	101 000
Danske Bank		1,80%	2021-04-26	3 654 250	89 000
				11 961 170	279 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 682 170
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 116 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 566 170
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	20 498 000	20 498 000
Summa ställda säkerheter	20 498 000	20 498 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF KRÄMAREN I MOLKOM

Org nr 716411-1754

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

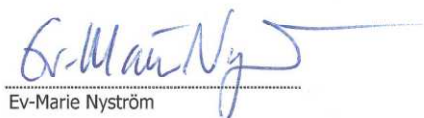
Personalens källskatt	644	447
Medlemmars inre fond	21 287	21 287
	<u>21 931</u>	<u>21 734</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	63 417	56 420
Upplupna sociala avgifter	20 821	18 768
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 715	91 740
Upplupna räntekostnader	743	1 888
Upplupen revision	9 307	9 125
Upplupet arvode stämмоvald revisor	2 184	1 820
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 459	130 665
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 375	0
	<u>349 021</u>	<u>310 426</u>

Molkom 16/4 2020


Carina Grass


Ev-Marie Nyström


Joakim Sundström


Kristoffer Steiner

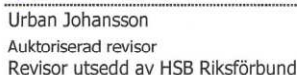

Mikael Olsson


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30



Lennart Frödén
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom, org.nr. 716411-1754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 30 / 4 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Frödén
Av föreningen vald revisor