



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg 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 Hagaborg i Karlstad

Org nr 716411-3008

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Gesällen 1, som stod färdigställd år 1978. Fastigheten består av 286 bostäder på totalt 20 456,5 m² samt 1 lokal på 12,5 m² i 17 bostadshus på Tolvmansgatan 1-39. Föreningen har även 42 garage samt 208 st bilplatser varav 80 med motorvärmare. 10 st fristående byggnader för tvättstugor, cykelgarage, bastu, vävstuga, snickarlokal, övernattningsrum samt vicevärdskontor med sammanträdesrum. 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 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017. Under verksamhetsåret har 13 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande och vice ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 4 maj 2017.

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

Inger Linderöth	ordförande	
Kurt Byström	vice ordförande	i tur att avgå
Björn Hallin	sekreterare	
Eva Eriksson	vice sekreterare	
Ulla Björn	ledamot	
Eva Johansson	ledamot/studieorganisatör	
Gunnar Aurén	ledamot	
Peter Grahn	ledamot	
Tore Olsson	utsedd av HSB Värmland	



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad

Org nr 716411-3008

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Inger Linderöth, Kurt Byström, Björn Hallin samt Eva Johansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Eva Andersson, Anna-Lena Wallin och Ulrik Soini.

Revisorer: Revisorer har varit AnnSofi Karlsson med Eva Kjellin som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningens vicevärd har under året varit Ingela Agneblad. Förvaltare Lloyd Alfredsson från HSB Värmland.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad, där även bostadsrättstillägg ingår, hos Protector Forsikring ASA under år 2017 och hos Länsförsäkringar under år 2018.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Driftsavtal standard/Energioptimeringsavtal
Karlstad Kommun	Tomträttsavtal
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Bredbandsbolaget	Bredband
EnergiEkonomi	Fjärravläsning elförbrukning lgh
Securitas	Tjänster Contact Center
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring 2017
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring 2018

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ventilation tvättstugor	2013
Rep lekplatser, byte av fönster i tvättstugor, fönster och entrédörrar.	2014
Byte tak	2015
Relining stammar, ombyggnad takterasser nr 19	2016



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad

Org nr 716411-3008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 20 september 2017.

Reparationer: Kostnaden för försäkrings- och vattenskador uppgår per 2017-12-31 till 1 265 tkr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Underhåll av 32 st terrasser, kostnad 10 843 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har haft en 5-årig underhållsplan som upprättades under våren 2017. En 40-årig underhållsplan upprättas våren 2018.

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

fönsterbyte terrasser	1 500 000 kr
ny lekplats	945 000 kr
ombyggnad garagetak	598 000 kr
Summa	3 043 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Investeringar: Föreningen har under året gjort följande investeringar:
Värmesystem och tappvattensystem, kostnad 618 473 kr.
Utökning av befintligt passersystem, kostnad 306 657 kr.

Fritidsaktiviteter under året:

Den 8 juni anordnades en resa till Dalarna, den 23 augusti en grillkväll med tipspromenad samt att det den 13 december dukades det upp till det årliga Luciakaffet.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 697 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 130 463 kr. Under året har föreningen amorterat 237 123 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 141 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad

Org nr 716411-3008

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 25 (39) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 359 st varav röstberättigade medlemmar 287 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	15 800	15 777	15 387	15 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 311	607	2 668	3 435
Soliditet, %	33%	41%	41%	36%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	697	697	684	674
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 619	1 630	1 642	1 764
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	981	603	497	426

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 932 100		17 454 186	669 098	606 633
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				606 633	-606 633
Avsättning framtida underhåll enligt plan			5 508 368	-5 508 368	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-11 237 991	11 237 991	
Årets resultat					-6 311 274
Belopp vid årets utgång	6 932 100		11 724 563	7 005 354	-6 311 274



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad

Org nr 716411-3008

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 hundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	1 275 731
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	11 237 991
Avsättning till underhållsfonden lika som föregående år*	-5 508 368
Årets resultat	-6 311 274
Summa fritt eget kapital att disponeras av stamman	694 080

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **694 080**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad plan. Den är inaktuell, och ny 40-årig underhållsplan upprättas i febr 2018.

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

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 800 427	15 776 699
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	1 092 107	37 496
Summa rörelseintäkter		16 892 534	15 814 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 747 268	-11 974 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 271 723	-951 814
Personalkostnader och arvode	Not 6	-328 390	-374 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 282 120	-1 210 062
Summa rörelsekostnader		-22 629 502	-14 510 307
Rörelseresultat		-5 736 967	1 303 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 315	-697 401
Summa finansiella poster		-574 307	-697 255
Resultat efter finansiella poster		-6 311 274	606 633
Resultat före skatt		-6 311 274	606 633
Årets resultat		-6 311 274	606 633



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF HAGABORG I KARLSTAD

Org nr 716411-3008

Balansräkning 2017-12-31 2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	53 298 149	53 603 224
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	555 973
Summa materiella anläggningstillgångar		53 298 149	54 159 197

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

53 298 649 54 159 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	19 796
Övriga fordringar	Not 11	41 233	19 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 267 233	519 600
Summa kortfristiga fordringar		1 308 466	559 255

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa		1 538	3 408
Bank	Not 13	3 981 577	7 881 212
Summa kassa och bank		3 983 115	7 884 620

Summa omsättningstillgångar

5 291 581 8 443 875

Summa tillgångar

58 590 229 62 603 571

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

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

Medlemsinsatser	6 932 100	6 932 100
Fond för yttre underhåll	11 724 563	17 454 186
Summa bundet eget kapital	18 656 663	24 386 286

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 005 354	669 098
Årets resultat	-6 311 274	606 633
Summa fritt eget kapital	694 080	1 275 731

Summa eget kapital**19 350 743****25 662 018****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 891 202	33 130 449
Summa långfristiga skulder		32 891 202	33 130 449

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		239 261	237 137
Leverantörsskulder		3 928 997	1 654 478
Skatteskulder		33 840	27 559
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	44 377	35 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 101 809	1 856 637
Summa kortfristiga skulder		6 348 284	3 811 105

Summa skulder**39 239 486****36 941 554****Summa eget kapital och skulder****58 590 229****62 603 571**



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF HAGABORG I KARLSTAD

Org nr 716411-3008

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 48 år. Avskrivningsprocenten är 1,8 %/år.

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

15 497 295 kr av föreningens lån loper ut under år 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristig.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 35 805 521 kr (35 805 521 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Arsavgifter bostäder	14 264 244	14 264 244
	Hysesintäkt lokaler	20 814	20 570
	Hysesintäkt garage och bilplatser	540 973	545 900
	Hysesintäkt övrigt	26 094	25 972
	Årsavgift konsumtionsavgift el	796 618	781 273
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39 832	66 710
	Övriga fakturerade kostnader	1 260	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	110 592	72 030
		15 800 427	15 776 699
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 092 107	0
	Bidrag	0	37 496
		1 092 107	37 496
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 915 051	-1 067 291
	El	-913 233	-912 238
	Uppvärmning	-2 040 418	-2 149 697
	Tomträttsavgäld	-554 400	-554 340
	Vatten	-551 605	-573 563
	Renhållning	-229 405	-113 487
	Bevakningskostnader	-1 845	-1 763
	TV, bredband, iptelefoni	-96 747	-90 156
	Serviceavtal	0	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-260 115	-259 232
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 276 321	-1 322 162
	Försäkringar	-187 159	-155 965
	Fastighetsskatt	-377 040	-363 598
	Periodiskt underhåll	-11 237 991	-3 908 392
	Övriga driftskostnader	-105 940	-502 164
		-19 747 268	-11 974 048



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF HAGABORG I KARLSTAD

Org nr 716411-3008

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-20 900	-28 825
Förvaltningskostnader	-560 203	-273 655
Kostnader överlåtelse och pant	-43 161	-59 277
Föreningsverksamhet	-19 028	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-55 332	-65 800
Konsulter	-432 350	-317 923
Förbrukningsinventarier	0	-71 698
Medlemsavgifter HSB	-124 550	-124 550
Stämma och styrelse	-16 200	-7 738
Arrende, hyra, leasing	0	-2 349
	-1 271 723	-951 814

Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Arvode till styrelsen	-117 354	-104 246
Löner för anställda	0	-22 420
Vicevärdsarvode	-113 662	-122 329
Övriga arvoden	-37 771	-45 762
Övriga personalkostnader	0	-250
Revisionsarvode	-6 700	-6 700
Sociala avgifter	-52 903	-72 677
	-328 390	-374 384

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 271 737	-1 210 062
Markanläggningar	-10 383	0
	-1 282 120	-1 210 062



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF HAGABORG I KARLSTAD

Org nr 716411-3008

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 336 829	70 203 546
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	618 473	0
	Årets investering byggnader	306 657	133 282
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	166 476	166 476
	Årets investering markanläggning	51 915	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 480 350	70 503 305
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-16 733 605	-15 523 543
	Årets avskrivningar byggnader	-1 271 737	-1 210 062
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-166 476	-166 476
	Årets avskrivningar markanläggningar	-10 383	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 182 201	-16 900 081
	Utgående bokfört värde	53 298 149	53 603 224
	Bokförda värden byggnader	53 256 617	53 603 224
	Bokförda värden markanläggningar	41 532	0
	Fastighetsbeteckning: Gcsällen 1		
Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	555 973	0
	Årets Investering	62 500	555 973
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-618 473	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	555 973
	Installation av reningsutrustning för värme- och vattensystemet är färdig och har aktiverats till ett totalt värde på 618 473 kr med en rak avskrivningsplan och en nyttjandeperiod på 15 år.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 11	Övriga fordringar		
	Skattekonto	19 867	19 859
	Övriga fordringar	21 366	0
		41 233	19 859



HSB - där mållöheterna har

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	88 574	187 159
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	185 574	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	24 567	22 962
Upplupen skadeersättning	966 478	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 040	309 479
	1 267 233	519 600

Not 13 Bank		
Swedbank	3 981 577	7 881 212
	3 981 577	7 881 212

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		0,48%	2018-02-28	15 497 295	0
Swedbank		1,37%	2020-09-25	9 450 000	210 000
Swedbank		1,69%	2022-10-25	8 183 168	29 261
				33 130 463	239 261

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 891 202
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	957 044
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 934 158
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Fastighetsinteckning	44 878 500	44 878 500
Summa ställda säkerheter	44 878 500	44 878 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 300	2 499
Arbetsgivaravgifter	1 799	0
Medlemmars inre fond	29 878	32 281
Övriga kortfristiga skulder	9 400	514
	44 377	35 294



HSB - där möjligheterna bör

HSB BRF HAGABORG I KARLSTAD

Org nr 716411-3008

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	112 300	95 146
Upplupna sociala avgifter	27 482	32 513
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	489 347	395 320
Upplupna räntekostnader	47 139	28 852
Upplupen revision	21 225	20 700
Upplupen fastighetsförvaltning	42 298	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 292 755	1 282 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 263	1 240
	2 101 809	1 856 637

Karlstad den 2/5 2018

Inger Linderöth

Kurt Byström

Björn Hallin

Eva Eriksson

Ulla Björn

Eva Johansson

Gunnar Aurén

Peter Grahn

Tore Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-08

AnnSofi Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad, org.nr 716411-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening i Hagaborg i Karlstad för år 2017.

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 2017 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* samt *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.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Hagaborg 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 ersättningskyldighet 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 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 ersättningskyldighet 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 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 8/5 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

AnnSofi Karlsson
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
torordnad 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 (förskotts- hyror, 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 förhållander 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 omföring 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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....