



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

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

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 16 maj 2018 då föreningen beslöt att anta förslaget till nya normalstadgar 2011. Beslutet om nya stadgar fastställs på ordinare årsstämma 2019. 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 3 maj 2018.

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

Inger Linderoth	ordförande	
Gunnar Aurén	vice ordförande	i tur att avgå
Björn Hallin	sekreterare	i tur att avgå
Eva Eriksson	vice sekreterare	
Ulla Björn	ledamot	i tur att avgå
Azra Dajic	ledamot/studieorganisatör	i tur att avgå
Ulrik Soini	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 Linderoth, Gunnar Aurén, Björn Hallin samt Peter Grahn, två i förening.

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

Revisorer: Revisorer har varit Lilian Odh 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 tillsammans med Björn Hallin. Förvaltare Lloyd Alfredsson från HSB Värmland.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad, där även bostadsrättstillägg ingår, 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/bredband och telefoni
EnergiEkonomi	Fjärravläsning elförbrukning lgh
Securitas	Tjänster Contact Center
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
Ombyggnad terrasser	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 oktober 2018.

Reparationer: Kostnaden för försäkrings- och vattenskador uppgår per 2018-12-31 till 131 tkr.

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

OKV besiktning, kostnad 182 190 kr.

Byte av entrépartier, kostnad 845 250 kr.

Byte av lås på samtliga lägenhetsdörrar, kostnad 1 002 390 kr.

Byte av garageportar, kostnad 123 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdaterades 2018-10-10.

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

fönsterbyte terrasser	2 247 500 kr
Byte av fönster utöver terrasserna	16 000 000 kr
Ombyggnad cykelförråd	300 000 kr
<u>Renovering av garagebyggnad</u>	<u>ca 3 000 000 kr</u>
Summa	21 547 500 kr

Finansiering: Av de planerade åtgärderna ska 2 547 500 kr finansieras med egna medel och övriga kostnader finansieras med nya lån.

Investeringar: Föreningen har under året påbörjat fönsterbyte enligt ovan som kommer att fortsätta under 2019.

Fritidsaktiviteter under året:

Den 31 maj firade föreningen sitt 40-årsjubileum med en festkväll med underhållning och god mat. Den 13 december samlades föreningens medlemmar till det traditionella luciakaffet. Ett förtjänstfullt arbete har trädgårdsgruppen, meditationsgruppen och vävgruppen utfört.

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 2019. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 898 252 kr. Under året har föreningen amorterat 232 211 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 142 år.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 28 (25) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 357 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	15 521	15 800	15 777	15 387
Resultat efter finansiella poster, tkr	822	-6 311	607	2 668
Soliditet, %	35%	33%	41%	41%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	697	697	697	684
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 607	1 619	1 630	1 642
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	566	981	603	497

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		11 724 563	7 005 354	-6 311 274
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-6 311 274	6 311 274
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			2 061 000	-2 061 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-3 124 369	3 124 369	
Årets resultat					821 799
Belopp vid årets utgång	6 932 100		10 661 194	1 757 449	821 799



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	694 080
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	3 124 369
Avsättning till underhållsfonden*	-2 061 000
Årets resultat	821 799
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 579 248

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Styrelsen föreslår en extra avsättning till underhållsfonden**	-2 340 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	239 248

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

***) Avsättning överensstämmer med upprättad budget.

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



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 520 868	15 800 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 150	1 092 107
Summa rörelseintäkter		15 543 018	16 892 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 256 749	-19 747 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 503 585	-1 271 723
Personalkostnader och arvode	Not 6	-326 669	-328 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 282 120	-1 282 120
Summa rörelsekostnader		-14 369 123	-22 629 502
Rörelseresultat		1 173 895	-5 736 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 096	-574 315
Summa finansiella poster		-352 096	-574 307
Resultat efter finansiella poster		821 799	-6 311 274
Resultat före skatt		821 799	-6 311 274
Årets resultat		821 799	-6 311 274

**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	52 016 029	53 298 149
Pågående nyanläggningar	Not 9	495 772	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 511 801	53 298 149

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**52 512 301** **53 298 649****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		49 492	0
Övriga fordringar	Not 11	19 867	41 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	828 173	1 267 233
Summa kortfristiga fordringar		897 532	1 308 466

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	4 203 930	3 983 115
Summa kassa och bank		4 203 930	3 983 115

Summa omsättningstillgångar**5 101 462** **5 291 581****Summa tillgångar****57 613 762** **58 590 229**

**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	6 932 100	6 932 100
Fond för yttre underhåll	10 661 194	11 724 563
Summa bundet eget kapital	17 593 294	18 656 663

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 757 449	7 005 354
Årets resultat	821 799	-6 311 274
Summa fritt eget kapital	2 579 248	694 080

Summa eget kapital**20 172 542** **19 350 743****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 666 041	32 891 202
Summa långfristiga skulder		32 666 041	32 891 202

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		232 211	239 261
Leverantörsskulder		1 854 617	3 928 997
Skatteskulder		36 018	33 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	42 578	44 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 609 755	2 101 809
Summa kortfristiga skulder		4 775 179	6 348 284

Summa skulder**37 441 220** **39 239 486****Summa eget kapital och skulder****57 613 762** **58 590 229**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 47 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

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

Avskrivning på markanläggningar sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

15 497 295 kr av föreningens lån är rörligt. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 35 805 521kr (35 805 521 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 264 244	14 264 244
	Hysesintäkt lokaler	21 598	20 814
	Hysesintäkt garage och bilplatser	531 200	540 973
	Hysesintäkt övrigt	14 670	26 094
	Årsavgift konsumtionsavgift el	634 677	796 618
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 086	39 832
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 260
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 393	110 592
		15 520 868	15 800 427

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	22 150	1 092 107
		22 150	1 092 107

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-936 729	-1 915 051
	El	-911 866	-913 233
	Uppvärmning	-2 196 120	-2 040 418
	Tomträttsavgäld	-742 296	-554 400
	Vatten	-567 001	-551 605
	Renhållning	-248 997	-229 405
	Bevakningskostnader	-31 416	-1 845
	TV, bredband, iptelefoni	-159 328	-96 747
	Serviceavtal	-46 521	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-279 975	-260 115
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 364 258	-1 276 321
	Försäkringar	-88 574	-187 159
	Fastighetsskatt	-383 332	-377 040
	Periodiskt underhåll	-3 124 369	-11 237 991
	Övriga driftskostnader	-175 967	-105 940
		-11 256 749	-19 747 268

Specifikation till periodiskt underhåll

	Underhåll bostäder	-881 437	0
	Underhåll lokaler	-2 745	-34 690
	Underhåll huskropp utvändigt	-2 197 771	-10 843 261
	Underhåll mark och utemiljö	-42 416	0
	Underhåll övrigt	0	-360 040
		-3 124 369	-11 237 991

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 135	-20 900
	Förvaltningskostnader	-695 767	-560 203
	Kostnader överlåtelse och panter	-51 618	-43 161
	Föreningsverksamhet	-79 172	-19 028
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-32 483	-55 332
	Konsulter	-452 983	-432 350
	Förbrukningsinventarier	-19 011	0
	Medlemsavgifter HSB	-124 550	-124 550
	Stämma och styrelse	-23 476	-16 200
	Kundförluster m m	-390	0
		-1 503 585	-1 271 723

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd		
	Arvode till styrelsen	-108 300	-117 354
	Vicevärdsarvode	-132 000	-113 662
	Övriga arvoden	-28 800	-37 771
	Revisionsarvode	-6 700	-6 700
	Sociala avgifter	-50 869	-52 903
		-326 669	-328 390

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



Not 8 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		71 261 959	70 336 829		
Omklassificering		0	618 473		
Årets investering byggnader		0	306 657		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		218 391	166 476		
Årets investering markanläggning		0	51 915		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		71 480 350	71 480 350		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-18 005 342	-16 733 605		
Årets avskrivningar byggnader		-1 271 737	-1 271 737		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-176 859	-166 476		
Årets avskrivningar markanläggningar		-10 383	-10 383		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-19 464 321	-18 182 201		
Utgående bokfört värde					
		52 016 029	53 298 149		
Bokförda värden byggnader		51 984 880	53 256 617		
Bokförda värden markanläggningar		31 149	41 532		
Fastighetsbeteckning:	Gesällen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	145 000 000	61 000 000	206 000 000	206 000 000
Lokaler		95 000	0	95 000	95 000
		145 095 000	61 000 000	206 095 000	206 095 000
Not 9 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	555 973		
Årets Investering		495 772	62 500		
Omklassificering till Byggnader & Mark		0	-618 473		
Utgående värde pågående nyanläggningar		495 772	0		
Avser byte av fönster från två-glas PVC till tre-glas ljudisolerade aluminium/trä fönster. Total kostnad ca 18 248 tkr. Etapp 1, 2 250 tkr, beräknas vara färdigställt under 2019.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto		19 867	19 867		
Övriga fordringar		0	21 366		
		19 867	41 233		

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	89 787	88 574
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	185 574
Förutbetald kabel-TV och bredband	119 586	24 567
Förutbetald fastighetsskötsel	418 017	0
Upplupen skadeersättning		966 478
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 783	2 040
	828 173	1 267 233

Not 13 Kassa och bank

Kassa	6	1 538
Swedbank	4 203 924	3 981 577
	4 203 930	3 983 115

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	rörlig	0,75%		15 497 295	0
Swedbank	2020-09-25	1,37%	2020-09-25	9 240 000	210 000
Swedbank	2022-10-25	1,69%	2022-10-25	8 160 957	32 360
				32 898 252	242 360

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 655 892
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	969 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 686 452
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	3 300
Arbetsgivaravgifter	0	1 799
Medlemmars inre fond	29 878	29 878
Övriga kortfristiga skulder	9 400	9 400
	42 578	44 377



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	115 600	112 300
Upplupna sociala avgifter	29 690	27 482
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	445 145	489 347
Upplupna räntekostnader	63 975	47 139
Upplupen revision	21 760	21 225
Upplupen fastighetsförvaltning	24 638	42 298
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 145 005	1 292 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	763 942	69 263
	2 609 755	2 101 809

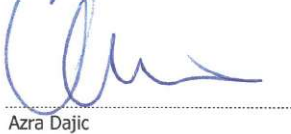
29,4 2019


Inger Linderoth


Björn Hallin


Eva Eriksson


Gunnar Aurén


Azra Dajic


Peter Grahn


Tore Olsson


Ulla Björn


Ulrik Soini

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-09-30


Lilian Odh
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

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad för år 2018. 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsmed 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Karlstad den 30 14 2019

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



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lilian Odh
Av föreningen vald revisor

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 försumelse 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 stadgar.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 utörs 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.

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/ianspråktagande 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.

