allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

SPARANDE
192 kr/kvm

SKULDSÄTTNING
300 kr/kvm

RÄNTEKÄNSLIGHET
0,5%

ENERGIKOSTNAD
155 kr/kvm

TOMTRÄTT
NEJ

ÅRSAVGIFT
657 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad

Org nr 773200-3426

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad 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 två fastigheter i Karlstad, Hästen 8 och Renen 11, som stod färdigställda år 1976/1977. Fastigheterna består av 126 bostäder på totalt 6.505 m2 och 3 uthyrningslokaler på totalt 165 m2. Adresserna är Karlagatan 32-38, Sundbergsgatan 5 och Fahlgrensgatan 3. Föreningen har även 35 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Thomas Saubach, med övriga ledamöter som suppleanter.

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

Thomas Saubach	ordförande	i tur att avgå
Gunnar Fält	vice ordförande	
Christopher Björk	sekreterare	i tur att avgå
Fatmire Katallozi	ledamot	
Sylvia Michel	ledamot	utsedd av HSB Värmland
Linda Halvarsson	suppleant	i tur att avgå
Joakim Hogen	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Saubach, Gunnar Fält, Christopher Björk och Fatmire Katallozi, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Malin Karlström och Erik Lindholm.

Revisorer: Revisorer har varit Håkan Persson med Per Flodman 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. Vicevärd har varit Jack Jungeblad.

allabrf.se

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Riksnian	Teknisk förvaltning
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
ComHem	TV
Telenor	Bredband
Securitas	Bevakning
Nordisk hiss i Värmland	Hissunderhåll
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

Åtgärd	År
Värmesystem	2015
Fönster, balkongdörrar	2013
Tak	2013
Balkonginglasning	2008/2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under året.

Reparationer : Reparation avloppsrör i samband med renovering av badrum Karlagatan 32.
Byte av läckande vattenrör (presol) ingjutet bottenplatta Karlagatan 38 samt byte av läckande vattenrör (presol) Fahlgrensgatan 3.

Underhåll/Investering : Asfaltering av parkering och alla gångytor, kostnad ca 1,1 Mkr.
Byte av värmekulvert mellan fastighet Karlagatan 35 och Sundbergsgatan 5, kostnad 331 tkr.
Installation av fibernät (i samband med asfaltering) mellan fastigheter för styrning av passagesystem och energimätning, kostnad 328 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som senast uppdaterades av styrelsen 2019-11-19.

Framtida underhåll : År 2020 renovering av hissar ca 2,8 Mkr. Byte av rökluckor (7 st) i alla trappuppgångar, ca 200 tkr. Byte av exteriörbelysning, ca 100 tkr. Finansieras med egna medel.

Med anledning av flertal vattenskador senaste åren pågår en utredning med hjälp av VVS-konsult angående när i tiden det är lämpligt att genomföra stamrenovering utifrån ett risk- och kostnadsperspektiv.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 657 kr/m2 och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2020. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 173 st, varav röstberättigade medlemmar 118 st (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.

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 463	4 489	4 437	4 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	-882	84	435	1 122
Soliditet, %	82%	84%	85%	81%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	657	657	657	657
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	300	300	300	450
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	718	568	471	391

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	639 400	7 707 100	6 166 573	1 690 150	83 646
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				83 646	-83 646
Avsättning framtida underhåll enligt plan			530 000	-530 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 635 155	1 635 155	
Årets resultat					-881 574
Belopp vid årets utgång	639 400	7 707 100	5 061 418	2 878 951	-881 574

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 649 300 kr, skillnaden utgörs av lgh 109 och 123 som ej varit upplåtna med bostadsrätt. Insatser enl ek plan lgh 109, 4 800 kr och lgh 123, 5 100 kr.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 773 796
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 635 155
Avsättning till underhållsfonden enligt plan, exkl stammar	-530 000
Årets resultat	-881 574
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	**1 997 377**

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	**1 997 377**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 462 688	4 489 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 737	200 334
Summa rörelseintäkter		**4 774 425**	**4 689 371**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 559 012	-3 563 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 116	-300 605
Personalkostnader och arvode	Not 6	-228 002	-222 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-527 169	-494 396
Summa rörelsekostnader		**-5 628 299**	**-4 581 525**
Rörelseresultat		**-853 874**	**107 846**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 700	-24 200
Summa finansiella poster		**-27 700**	**-24 200**
Resultat efter finansiella poster		**-881 574**	**83 646**
Resultat före skatt		**-881 574**	**83 646**
Årets resultat		**-881 574**	**83 646**

HSB BRF HÄSTEN I KARLSTAD
Org nr 773200-3426

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 392 982	15 592 418
Summa materiella anläggningstillgångar		15 392 982	15 592 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**15 393 482**	**15 592 918**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 080	2 083
Övriga fordringar	Not 10	1 065	4 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	177 300	243 320
Summa kortfristiga fordringar		180 445	249 507
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 141 098	3 606 214
Summa kassa och bank		3 141 098	3 606 214
Summa omsättningstillgångar		**3 321 543**	**3 855 721**
Summa tillgångar		**18 715 025**	**19 448 639**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 346 500	8 346 500
Fond för yttre underhåll		5 061 418	6 166 573
Summa bundet eget kapital		13 407 918	14 513 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 878 951	1 690 150
Årets resultat		-881 574	83 646
Summa fritt eget kapital		1 997 377	1 773 796
Summa eget kapital		**15 405 295**	**16 286 869**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		612 296	612 320
Skatteskulder		7 664	18 797
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	72 079	71 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	617 691	458 724
Summa kortfristiga skulder		1 309 730	1 161 770
Summa skulder		**3 309 730**	**3 161 770**
Summa eget kapital och skulder		**18 715 025**	**19 448 639**

allabrf.se

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
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 ca 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 37 år. Avskrivning sker med 2 %/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.

Föreningens lån har slutförfallodag 2020-01-20. Styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2019-12-31.

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 underskottsavdrag uppgående till 997 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 276 752	4 276 752
	Hyresintäkt lokaler	11 376	11 376
	Hyresintäkt bilplatser	78 450	70 200
	Hyresintäkt förråd	6 980	8 380
	Övriga hyrestillägg	37 224	35 760
	Intäkt andrahandsupplåtelse	24 002	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 117	25 480
	Övriga fakturerade kostnader	0	2 773
	Övriga intäkter och ersättningar	2 787	58 316
		4 462 688	**4 489 037**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	311 737	200 334
		311 737	**200 334**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer (inkl försäkringsskador 716 tkr resp 358 tkr)	-888 566	-534 781
	El	-84 745	-82 292
	Uppvärmning	-625 064	-680 047
	Vatten	-324 452	-318 124
	Renhållning	-202 307	-189 698
	Bevakningskostnader	-47 868	-42 718
	TV, bredband, iptelefoni	-59 013	-58 527
	Obligatoriska besiktningar	-2 310	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-42 173	-54 335
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-369 647	-355 451
	Försäkringar	-68 420	-59 909
	Fastighetsskatt	-175 542	-169 902
	Periodiskt underhåll	-1 635 155	-999 363
	Övriga driftskostnader	-33 750	-18 798
		-4 559 012	**-3 563 945**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 167	-12 000
	Förvaltningskostnader	-158 494	-152 372
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 173	-24 906
	Föreningsverksamhet	-3 926	-750
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 467	-18 257
	Konsulter	-20 125	-19 950
	Förbrukningsinventarier	-8 358	0
	Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
	Stämma och styrelse	-4 481	-4 444
	Lokalkostnad	-11 376	-11 376
		-314 116	**-300 605**

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal, endast vicevärd		
	Arvode till styrelsen	-69 040	-65 049
	Vicevärdsarvode	-102 000	-94 500
	Övriga arvoden	-1 088	-5 050
	Revisionsarvode (tidigare år för högt bokfört påverkar årets kostnad)	-2 969	-5 732
	Sociala avgifter	-52 905	-52 248
		-228 002	**-222 579**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-527 169	-494 396
		-527 169	**-494 396**

Not 8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 974 591	25 974 591
Årets investering byggnader	327 733	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 068 688	1 068 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 371 012**	**27 043 279**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 450 861	-10 956 465
Årets avskrivningar byggnader	-527 169	-494 396
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-11 978 030**	**-11 450 861**
Utgående bokfört värde	**15 392 982**	**15 592 418**
Bokförda värden byggnader	14 324 294	14 523 730
Bokförda värden mark	1 068 688	1 068 688

Fastighetsbeteckning:
Hästen 8, Renen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976/77	52 800 000	40 600 000	93 400 000	70 400 000
Lokaler		204 000	0	204 000	144 000
		53 004 000	**40 600 000**	**93 604 000**	**70 544 000**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 065	4 104
	1 065	**4 104**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	81 076	68 420
Förutbetald hisstelefon	1 342	1 342
Förutbetald TV och bredband	13 956	13 948
Förutbetald bevakning	12 660	11 967
Förutbetald fastighetsskötsel	0	57 643
Upplupen försäkringsersättning	68 266	90 000
	177 300	**243 320**

Not 12 Kassa och bank		
Kassa	0	82
Swedbank	3 140 230	3 605 264
Nordea	868	868
	3 141 098	**3 606 214**

allabrf.se

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3-mån	1,46%	2020-01-20	2 000 000	0
				2 000 000	**0**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 000 000**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 000 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	14 582 000	14 582 000
varav i eget förvar	-6 720 000	-6 720 000
Summa ställda säkerheter	7 862 000	7 862 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 550	2 400
Medlemmars inre fond	69 529	69 529
	72 079	**71 929**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	41 398	42 669
Upplupna sociala avgifter	15 677	15 920
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	113 606	8 332
Upplupna räntekostnader	5 840	4 840
Upplupen revision	11 730	11 063
Upplupen reparation	24 599	0
Upplupen fastighetsskötsel	3 895	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	389 110	375 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 836	0
	617 691	**458 724**

Karlstad den 3/5 2020

Thomas Saubach

Gunnar Fält

Christopher Björk

Fatmire Katallozi

Sylvia Michel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020 - 05.06

Håkan Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Hästen i Karlstad, org.nr. 773200-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Hästen i Karlstad 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Hästen i Karlstad 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 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 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 6 / 5 2020

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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