



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KLARA I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Klara 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 Klara i Karlstad

Org nr 769612-6619

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 två fastigheter i Karlstad, Björken 5 med adress Malmtorgsgatan 22, inrymmer 21 bostadslägenheter samt 6 förråds/hobbylokaler. Fastigheten Björken 6 med adress Malmtorgsgatan 20, inrymmer 16 bostadslägenheter samt 4 förråds-/hobbylokaler. Den sammanlagda bostadsytan är 2610,5 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit Normalstadgar för 2011 för HSBs bostadsrättsförening.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Pär Lundberg	ordförande	i tur att avgå
Lennart Asplund	vice ordförande	i tur att avgå
Linda Björklund	sekreterare	
Tobias Nilsson	vice sekreterare	i tur att avgå
Lisa Rogne	ledamot	i tur att avgå
John Johansson	ledamot	
Gudrun Wiklund	ledamot	
Anna Mcgregor	suppleant	
Gun-Britt Axelius	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Pär Lundberg, Lennart Asplund, Linda Björklund och Tobias Nilsson, två i förening.



Valberedning: Valberedningen har bestått av Britta Asplund, Patrik Edvinsson och Ina Johansson.

Revisorer: Revisorer har varit Linda Nilsson med Henric Ramström 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 samt vicevärdskap.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt förvaltare
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	TV
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nybyggnad och fasad	2010

Historik

Natten till julafton 2008 startade en brand i trähuset i fastigheten Björken 5. Den 11 mars 2009 höll föreningen en extrastämma för att ta ställning till om trähuset skulle rivas och byggas upp igen, eller om man skulle försöka rädda delar av huset som inte förstörts av banden och bygga på det. På stämman beslutade föreningen, enhälligt, att riva kvarvarande delar av huset och bygga upp ett helt nytt hus på befintlig grund. (Främsta argumentet för detta var att det är lättare att överblicka kostnadsbilden vid nybyggnation och att alla material i huset är i samma skick och av samma ålder.) Resterna av huset revs i juni och byggstarten skedde i augusti 2009.

Den 18 november 2009 hölls ännu en extrastämma i föreningen där beslut togs om en ny ekonomisk plan. Den totala boytan i föreningen ökade i och med att lägenheten på vinden i trähuset blev större och därför måste andelstalen justeras i den ekonomiska planen. Detta bekräftades med ett beslut på en extrastämma den 23 november 2010. Totala insatser enligt den nya ekonomiska planen uppgår till 15 695 848 kronor.

Med början 2009 och med avslut under 2010 har fasader och balkonger renoverats. Tak och entrédörrar har målats om. Samtliga fönster i fastigheterna har renoverats eller bytts ut.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-27.

Reparationer: Under året har det utförts mindre reparationer av mur och spaljé i 22:an, putslagning i källare 20 & 22.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-09-26.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 784kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. December 2018 var avgiftsfri. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Föreningen har individuell mätning av hushållsel vilken debiteras tillsammans med månadsavgiften.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 778 476 kr. Under året har föreningen amorterat 305 076 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (8) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 st varav röstberättigade medlemmar 39 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	2 022	2 204	2 207	2 197
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	409	121	62
Soliditet, %	54%	53%	52%	52%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	719	784	784	784
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	5 502	5 608	5 723	5 831
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	356	362	436	380



HSB – där möjligheterna bor

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 695 848	1 538 220	1 575 562	-360 463	408 725
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				408 725	-408 725
Avsättning framtida underhåll enligt plan			300 000	-300 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Årets resultat					251 987
Belopp vid årets utgång	15 695 848	1 538 220	1 875 562	-251 738	251 987

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	48 262
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-300 000
Årets resultat	251 987
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	249

Styrelsen förseklar att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **249**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad plan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt upprättad plan skulle 650 Tkr ha avsatts.

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	2 022 243	2 203 997
Summa rörelseintäkter		2 022 243	2 203 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-922 274	-943 847
Övriga externa kostnader	Not 4	-247 498	-222 729
Personalkostnader och arvode	Not 5	-98 516	-93 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-280 134	-280 134
Summa rörelsekostnader		-1 548 421	-1 540 171
Rörelseresultat		473 822	663 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 847	-255 101
Summa finansiella poster		-221 835	-255 101
Resultat efter finansiella poster		251 987	408 725
Resultat före skatt		251 987	408 725
Årets resultat		251 987	408 725

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

Byggnader och mark

Not 7	<u>33 623 296</u>	<u>33 903 430</u>
	33 623 296	33 903 430

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>33 623 796</u>	<u>33 903 930</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

2 107	6 560
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	88 814	89 188
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	70 556	55 869
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>161 477</u>	<u>151 617</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	<u>1 523 514</u>	<u>1 388 866</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

1 523 514	1 388 866
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 684 991</u>	<u>1 540 483</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>35 308 787</u>	<u>35 444 413</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser

17 234 068

17 234 068

Fond för yttre underhåll

1 875 562

1 575 562

Summa bundet eget kapital

19 109 630

18 809 630

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-251 737

-360 463

Årets resultat

251 987

408 725

Summa fritt eget kapital

250

48 262

Summa eget kapital**19 109 880****18 857 892****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

15 468 476

15 773 696

Summa långfristiga skulder

15 468 476

15 773 696

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

310 000

309 856

Leverantörsskulder

184 668

265 843

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

43 244

43 733

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

192 519

193 393

Summa kortfristiga skulder

730 431

812 824

Summa skulder**16 198 907****16 586 520****Summa eget kapital och skulder****35 308 787****35 444 413**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 81 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

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

3933 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 153 660 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 889 910	2 061 720
	Hysesintäkt lokaler	28 632	24 207
	Årsavgift konsumtionsavgift el	92 111	99 975
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 592	11 635
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-2	6 460
		2 022 243	2 203 997
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-61 725	-148 755
	Sotning	0	-19 147
	El	-115 929	-95 560
	Uppvärmning	-349 856	-300 722
	Vatten	-48 798	-49 636
	Renhållning	-32 644	-29 625
	TV, bredband, iptelefoni	-18 835	-18 901
	Serviceavtal	-36 858	-10 949
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-147 060	-74 067
	Försäkringar	-51 161	-48 096
	Fastighetsskatt	-43 597	-29 938
	Periodiskt underhåll	0	-94 238
	Övriga driftskostnader	-15 811	-24 213
		-922 274	-943 847
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-94 238
		0	-94 238
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-10 763
	Förvaltningskostnader	-192 555	-178 766
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 219	-9 072
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 580	-4 978
	Förbrukningsinventarier	-4 344	0
	Medlemsavgifter HSB	-19 150	-19 150
	Stämma och styrelse	-2 525	0
		-247 498	-222 729
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-75 240	-70 950
	Övriga arvoden	0	-377
	Revisionsarvode	-2 000	-1 000
	Sociala avgifter	-21 276	-21 134
		-98 516	-93 461
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-280 134	-280 134
		-280 134	-280 134



Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		29 424 127	29 424 127		
Ingående anskaffningsvärde mark		7 026 440	7 026 440		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		36 450 567	36 450 567		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 547 137	-2 267 003		
Årets avskrivningar byggnader		-280 134	-280 134		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 827 271	-2 547 137		
Utgående bokfört värde					
		33 623 296	33 903 430		
Bokförda värden byggnader		26 596 856	26 876 990		
Bokförda värden mark		7 026 440	7 026 440		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969/2010	27 000 000	8 881 000	35 881 000	35 881 000
Lokaler		203 000	503 000	706 000	706 000
		27 203 000	9 384 000	36 587 000	36 587 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto				77 080	77 080
Övrig skattefordran				11 734	12 108
				88 814	89 188
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				52 688	51 161
Förutbetald kabel-TV och bredband				4 711	4 708
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				13 157	0
				70 556	55 869
Not 11 Kassa och bank					
Bank				1 523 514	1 388 866
				1 523 514	1 388 866
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån		1,54%	2022-01-28	4 175 000	130 000
SEB Bolån		1,14%	2019-01-28	3 932 500	50 000
SEB Bolån		1,60%	2021-01-28	3 494 976	0
SEB Bolån		1,06%	2020-06-28	4 176 000	130 000
				15 778 476	310 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 468 476
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					14 228 476
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning				18 950 000	18 950 000
varav i eget förvar	10			0	0
Summa ställda säkerheter				18 950 000	18 950 000



Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	22 570	21 285
Arbetsgivaravgifter	20 674	20 221
Övriga kortfristiga skulder	0	2 227
	<u>43 244</u>	<u>43 733</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 054	3 089
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 886	154 041
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 579	11 528
	<u>192 519</u>	<u>168 658</u>

Karlstad 10/4 2019

Pär Lundberg

John Johansson

Lennart Asplund

Linda Björklund

Lisa Rogne

Gudrun Wiklund

Tobias Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18

Linda Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klara, org.nr. 769612-6619

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 Brf Klara 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 revisionsred 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 revisorsred 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. 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsssed 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 Brf Klara i Karlstad för år 2018 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 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 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 revisionsssed 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 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 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 18 14 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Linda Nilsson
Av föreningen vald revisor

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....