



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
271 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2163 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
183 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSVIGT
697 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





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad

Org nr 716411-3008

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 en fastighet i Karlstad, Gesällen 1, som stod färdigställd år 1978. Fastigheten består av 286 bostäder på totalt 20 457 m² samt 1 lokal på 19 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: Under året har föreningen antagit 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar, version 5. Det andra och sista beslutet togs vid årsstämman den 22 maj 2019.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Under verksamhetsåret har 11 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 7 maj 2019.

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

Inger Linderoth	ordförande	i tur att avgå
Gunnar Aurén	vice ordförande	
Björn Hallin	sekreterare	
Eva Eriksson	vice sekreterare	i tur att avgå
Ulla Björn	ledamot	
Eva Johansson	ledamot	
Ulrik Soini	ledamot	i tur att avgå
Peter Grahn	ledamot	i tur att avgå
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 Lilian Byström, Marianne Karlsson samt Erik Bergström.

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 2019.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	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 2019

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
OVK besiktning	2018
Byte av entrépartier och garageportar	2018
Byte av lås på samtliga lägenhetsdörrar	2018



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har, genom advokat, sänt en skrivelse till försäkringsbolaget Dina Försäkringar med krav på ersättning för kostnader som föreningen drabbats av genom att en leverantör blivit bestulen på föreningens huvudnyckel. Ersättningskravet är på 1 019 000 kr med det är i nuläget oklart huruvida föreningen kommer att erhålla någon ersättning eller ej. Föreningen väntar på svar från motparten.

Avtal om ekonomisk förvaltning med HSB Värmland sades upp för ett halvår sedan och löper fram till 31 mars 2020. Styrelsen har beslutat att anlita Eva Johansson, tillika medlem i föreningen, att sköta denna tjänst framgent.

Avtaltet om fastighetsskötsel med HSB Värmland är även det uppsagt och nya offerter tas in för att hitta en så bra lösning som möjligt för de tjänsterna som ingår där.

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 9 september 2019.

Reparationer: Kostnaden för försäkrings- och vattenskador uppgår per 2019-12-31 till 180 000 kr. Försäkringsersättning har mottagits om 137 000 kr.

Underhåll/investeringar: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts: Fönsterbyte på terrasserna, kostnad 2 247 500 kr samt byte av fönster utöver terrasserna, kostnad ca 15 000 000 kr.

Bidrag för fönsterbyte har erhållits från Trafikverket till ett belopp om 319 000 kr.

Styrelsen ämnar byta föreningens redovisningsramverk till K3 fr o m 2020-01-01, vilket medför att de nu nedlagda utgifterna för pågående nyanläggning avser att aktiveras såsom byggnad efter genomförd komponentindelning.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdaterades 2019-10-23.

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

Ombyggnad garage	3 000 000 kr
Ombyggnad cykelgarage nr 37-39	330 000 kr
<u>Summa</u>	<u>3 330 000 kr</u>

Finansiering: Av de planerade åtgärderna ska 3 330 000 kr finansieras med egna medel.

Fritidsaktiviteter under året:

Den 13 december samlades föreningens medlemmar till det traditionella luciakaffet. Ett förtjänstfullt arbete har trädgårdsgruppen, meditationsgruppen och vävgruppen utfört. Årets traditionella tipspromenad fick ställas in på grund av återkommande regnigt väder.

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 2020. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.



Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 280 588 kr. Nya lån har tagits under året på 11 657 500 kr. Under året har föreningen amorterat 275 164 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 161 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 17 (28) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 353 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.

Årets resultat påverkas främst av pågående fönsterbyte, vilket till 12,7 mkr dras mot föreningens underhållsfond, föreningen har bokföringsmässigt medel för att täcka detta.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	15 565	15 521	15 800	15 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 465	822	-6 311	607
Soliditet, %	19%	35%	33%	41%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	697	697	697	697
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 163	1 607	1 619	1 630
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	1 044	566	981	603

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		10 661 194	1 757 449	821 799
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 340 000	-1 518 201	-821 799
Avsättning framtida underhåll enligt plan			450 000	-450 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-12 737 651	12 737 651	
Årets resultat					-8 465 230
Belopp vid årets utgång	6 932 100		713 543	12 526 899	-8 465 230



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	239 248
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	12 737 651
Avsättning till underhållsfonden*	-450 000
Årets resultat	-8 465 230
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 061 669

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **4 061 669**

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 565 447	15 520 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	458 150	22 150
Summa rörelseintäkter		16 023 597	15 543 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 091 320	-11 256 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 368 073	-1 503 585
Personalkostnader och arvode	Not 6	-296 712	-326 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 282 120	-1 282 120
Summa rörelsekostnader		-24 038 225	-14 369 123
Rörelseresultat		-8 014 628	1 173 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 640	-352 096
Summa finansiella poster		-450 602	-352 096
Resultat efter finansiella poster		-8 465 230	821 799
Resultat före skatt		-8 465 230	821 799
Årets resultat		-8 465 230	821 799



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	50 733 909	52 016 029
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 000 000	495 772
Summa materiella anläggningstillgångar		54 733 909	52 511 801

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**54 734 409** **52 512 301****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		27 686	49 492
Övriga fordringar	Not 11	33 544	19 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	671 640	828 173
Summa kortfristiga fordringar		732 870	897 532

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	5 625 878	4 203 930
Summa kassa och bank		5 625 878	4 203 930

Summa omsättningstillgångar**6 358 748** **5 101 462****Summa tillgångar****61 093 157** **57 613 762**



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

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

Medlemsinsatser	6 932 100	6 932 100
Fond för yttre underhåll	713 543	10 661 194
Summa bundet eget kapital	7 645 643	17 593 294

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 526 899	1 757 449
Årets resultat	-8 465 230	821 799
Summa fritt eget kapital	4 061 669	2 579 248

Summa eget kapital**11 707 312** **20 172 542****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	43 743 346	32 666 041
Summa långfristiga skulder		43 743 346	32 666 041

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		537 242	232 211
Leverantörsskulder		3 063 281	1 854 617
Skatteskulder		32 243	36 018
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	44 646	42 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 965 087	2 609 755
Summa kortfristiga skulder		5 642 499	4 775 179

Summa skulder**49 385 845** **37 441 220****Summa eget kapital och skulder****61 093 157** **57 613 762**

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 46 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.

36 152 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2020 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 805 521 kr (35 805 521 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 264 244	14 264 244
	Hysesintäkt lokaler	22 222	21 598
	Hysesintäkt garage och bilplatser	524 800	531 200
	Hysesintäkt övrigt	20 282	14 670
	Årsavgift konsumtionsavgift el	662 054	634 677
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 741	47 086
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	39 104	7 393
		15 565 447	15 520 868

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	137 150	22 150
	Bidrag	321 000	0
		458 150	22 150

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-907 855	-936 729
	El	-965 075	-911 866
	Uppvärmning	-2 257 068	-2 196 120
	Tomträttsavgäld	-742 296	-742 296
	Vatten	-519 114	-567 001
	Renhållning	-257 359	-248 997
	Bevakningskostnader	-7 088	-31 416
	TV, bredband, iptelefoni	-472 924	-159 328
	Serviceavtal	-58 586	-46 521
	Hissar serviceavtal & besiktning	-87 469	-279 975
	Fastighetskötsel och lokalvård	-1 494 041	-1 364 258
	Försäkringar	-89 787	-88 574
	Fastighetskatt	-395 292	-383 332
	Periodiskt underhåll	-12 737 651	-3 124 369
	Övriga driftskostnader	-99 715	-175 967
		-21 091 320	-11 256 749

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	-59 461	-881 437
Underhåll lokaler	0	-2 745
Underhåll huskropp utvändigt	-12 637 770	-2 197 771
Underhåll mark och utemiljö	-22 500	-42 416
Underhåll övrigt	-17 920	0
	-12 737 651	-3 124 369

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-31 803	-24 135
	Förvaltningskostnader	-635 212	-695 767
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 736	-51 618
	Föreningsverksamhet	-27 321	-79 172
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 276	-32 483
	Konsulter	-452 624	-452 983
	Förbrukningsinventarier	-15 454	-19 011
	Medlemsavgifter HSB	-124 550	-124 550
	Stämma och styrelse	-17 097	-23 476
	Kundförluster m m	0	-390
		-1 368 073	-1 503 585

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-76 500	-108 300
	Vicevärdsarvode	-138 000	-132 000
	Övriga arvoden	-28 200	-28 800
	Revisionsarvode	-6 700	-6 700
	Sociala avgifter	-47 312	-50 869
		-296 712	-326 669

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		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		71 261 959	71 261 959		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		218 391	218 391		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		71 480 350	71 480 350		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-19 277 079	-18 005 342		
Årets avskrivningar byggnader		-1 271 737	-1 271 737		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-187 242	-176 859		
Årets avskrivningar markanläggningar		-10 383	-10 383		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-20 746 441	-19 464 321		
Utgående bokfört värde		50 733 909	52 016 029		
Bokförda värden byggnader		50 713 143	51 984 880		
Bokförda värden markanläggningar		20 766	31 149		
Fastighetsbeteckning:	Gesällen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	157 000 000	76 000 000	233 000 000	206 000 000
Lokaler		147 000		147 000	95 000
		157 147 000	76 000 000	233 147 000	206 095 000
Not 9 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		495 772	0		
Årets Investering		3 504 228	495 772		
Utgående värde pågående nyanläggningar		4 000 000	495 772		
Avser byte av fönster från två-glas PVC till tre-glas ljudisolerade aluminium/trä fönster. Projektet beräknas vara färdigställd och slutfakturerat under våren 2020.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto		33 544	19 867		
		33 544	19 867		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		104 993	89 787		
Förutbetald kabel-TV och bredband		119 580	119 586		
Förutbetald fastighetsskötsel		0	418 017		
Förutbetalda serviceavtal		24 213	0		
Förutbetald tomträttsavgäld		185 574	185 574		
Upplupen intäkt el, värme, vatten		235 045	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 235	15 209		
		671 640	828 173		

**Not 13 Kassa och bank**

Kassa		1 824	6
Swedbank		5 624 054	4 203 924
		5 625 878	4 203 930

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2020-02-28	1,18%	2020-02-28	15 497 295	0
Swedbank	2020-09-25	1,37%	2020-09-25	9 030 000	210 000
Swedbank	2020-01-28	1,11%	2020-07-28	3 259 500	82 000
Swedbank	2020-02-28	1,23%	2020-08-28	1 957 687	49 252
Swedbank	2020-02-28	1,21%	2020-11-28	6 407 500	160 188
Swedbank	2022-10-25	1,69%	2022-10-25	8 128 606	35 802
				44 280 588	537 242

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	43 743 346
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,30%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 148 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 594 378
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	48 568 000	44 878 500
Summa ställda säkerheter	48 568 000	44 878 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 600	3 300
Medlemmars inre fond	29 878	29 878
Övriga kortfristiga skulder	11 168	9 400
	44 646	42 578

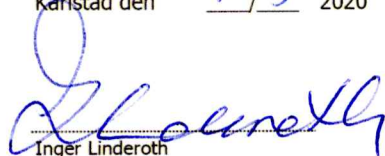
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	83 500	115 600
Upplupna sociala avgifter	27 460	29 690
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	456 681	445 145
Upplupna räntekostnader	82 648	63 975
Upplupen revision	27 050	21 760
Upplupen fastighetsförvaltning	47 202	24 638
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 217 766	1 145 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 780	763 942
	1 965 087	2 609 755

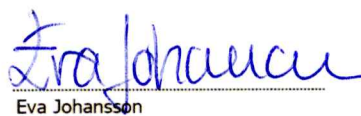
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 april 2020 kommer föreningens hela ekonomiska administration att skötas av Eva Johansson, tillika medlem i föreningen.

Karlstad den 7,5 2020



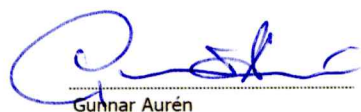
Inger Linderöth



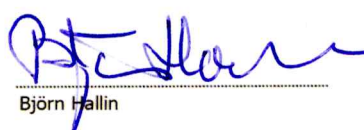
Eva Johansson



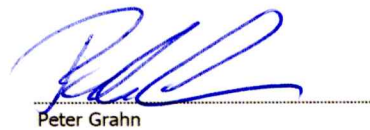
Eva Eriksson



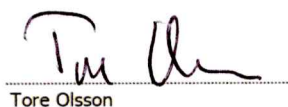
Gunnar Aurén




Björn Hallin



Peter Grahn



Tore Olsson



Ulla Björn



Ulrik Soini

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-11



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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Hagaborg 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 revisions sed 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 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 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 försummelse 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 11 / 5 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lilian Odh
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/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.

