

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Målaren 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.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Målaren 3, som stod färdigställd år 1951. Fastigheten består av 84 bostäder på totalt 5 049 m² varav tre ägs av föreningen och hyrs ut. Det finns även 16 uthyrningslokaler med totalt 646 m² samt 12 garage och 9 bilplatser. Föreningen består av 6 hus med sammanlagt 12 trappuppgångar på adressen Ulvsbygatan 16-20 och Norrstrandsgatan 69-71. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, typavvikelse kapitalavgäld med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Johnny Ånerud. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Roland Brandt	ordförande	
Kjell Malm	sekreterare	
Johnny Ånerud	ledamot	i tur att avgå
Jimmy Salomonsson	ledamot	i tur att avgå
Mikael Silvander	ledamot	i tur att avgå
Arne Holm	suppleant	i tur att avgå
Erik Wikström	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Kjell Malm, Roland Brandt, Johnny Ånerud och Jimmy Salomonsson, två i förening.

Valberedning: Vakant



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

Revisorer: Revisorer har varit Barbro Danielsson med Margareta Hagelin som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärdssysslor har uppdelats inom styrelsen. I övrigt inga anställda.

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
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	Elnät samt fjärrvärme
Vattenfall	Elhandel
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	TV, bredband och telefoni
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Källsorteringsskåp	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-11-29.

Reparationer: Föreningens kostnad för en vattenskada på 26 tkr har understigit föreningens självrisk i fastighetsförsäkringen.

Underhåll: Målning socklar, garageportar, dörrar till tidigare soputrymmen total kostnad 170 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2008-01-15 och hålls uppdaterad. Underhållsplanen är upprättad av Klara Arkitektbyrå AB, Karlstad.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 615 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2018. Månadsavgiften innefattar värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Avseende bredband kan de boende välja mellan ComHem och Bredbandsbolaget.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 048 405 kr. Under året har föreningen amorterat 609 960 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10(11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 107 st varav röstberättigade medlemmar 84 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	3 566	3 569	3 622	3 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	648	724	714	899
Soliditet, %	49%	47%	44%	42%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	615	615	615	615
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 817	2 925	3 125	3 299
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	297	302	305	267

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 985 642	1 606 082	6 432 516	4 625 747	724 367
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				724 367	-724 367
Avsättning framtida underhåll enligt plan			273 000	-273 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-169 625	169 625	
Årets resultat					648 071
Belopp vid årets utgång	1 985 642	1 606 082	6 535 891	5 246 739	648 071

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr

		2016	2015
Egna lägenheter	objekt 29	19 814	19 814
	objekt 37	26 154	26 154
	objekt 83	28 043	28 043
		<u>74 011</u>	<u>74 011</u>



HSB – där möjligheterna bor

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	5 350 113
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	169 625
Avsättning till underhållsfonden*	-273 000
Årets resultat	648 071
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 894 809

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **5 894 809**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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



Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 565 755	3 569 271
Summa rörelseintäkter		3 565 755	3 569 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 621 302	-1 538 403
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 003	-165 183
Personalkostnader och arvode	Not 5	-74 095	-67 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-540 491	-540 491
Summa rörelsekostnader		-2 399 891	-2 311 099
Rörelseresultat		1 165 865	1 258 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 614	20 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 408	-554 695
Summa finansiella poster		-517 794	-533 806
Resultat efter finansiella poster		648 071	724 367
Årets resultat		648 071	724 367

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	24 078 037	24 618 528
	<u>24 078 037</u>	<u>24 618 528</u>

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****24 078 537** **24 619 028****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 114 886

Övriga fordringar

Not 9 110 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 100 124 92 964

Summa kortfristiga fordringar**103 348** **93 990***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 6 245 674 6 236 060

Summa kortfristiga placeringar**6 245 674** **6 236 060***Kassa och bank*

Kassa

0 374

Bank

Not 12 2 363 580 1 637 616

Summa kassa och bank**2 363 580** **1 637 990****Summa omsättningstillgångar****8 712 602** **7 968 040****Summa tillgångar****32 791 139** **32 587 068**

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

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

Medlemsinsatser	3 591 724	3 591 724
Fond för yttre underhåll	6 535 891	6 432 516
Summa bundet eget kapital	10 127 615	10 024 240

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 246 738	4 625 747
Årets resultat	648 071	724 367
Summa fritt eget kapital	5 894 809	5 350 113

Summa eget kapital**16 022 423** **15 374 353****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 757 395	16 048 405
Summa långfristiga skulder		15 757 395	16 048 405

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		291 010	609 960
Leverantörsskulder		252 893	225 075
Skatteskulder		6 375	2 427
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	32 079	32 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	428 964	294 769
Summa kortfristiga skulder		1 011 321	1 164 310

Summa skulder**16 768 716** **17 212 715****Summa eget kapital och skulder****32 791 139** **32 587 068**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 44 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 21 430 tkr (21 430 tkr).

10 242 308 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktör och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2018 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 102 624	3 102 624
	Hysesintäkt lokaler	296 668	296 261
	Hysesintäkt garage och bilplatser	71 293	71 305
	Övriga intäkter i verksamheten	79 500	79 362
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 680	19 722
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-9	-3
		3 565 755	3 569 271
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-70 626	-146 352
	Sotning	0	-2 626
	El	-73 152	-68 149
	Uppvärmning	-661 970	-684 228
	Vatten	-203 853	-204 704
	Renhållning	-45 026	-37 834
	TV, bredband, iptelefoni	-38 130	-37 720
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-174 474	-178 768
	Försäkringar	-43 960	-43 098
	Fastighetsskatt	-134 910	-130 962
	Periodiskt underhåll	-169 625	0
	Övriga driftskostnader	-5 576	-3 962
		-1 621 302	-1 538 403
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 163	-8 712
	Förvaltningskostnader	-97 887	-95 232
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 791	-17 876
	Föreningsverksamhet	-551	-199
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-931	-2 325
	Förbrukningsinventarier	0	-950
	Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
	Stämma och styrelse	-981	-1 189
		-164 003	-165 183
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-52 000	-46 500
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-17 595	-16 022
		-74 095	-67 022
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-540 491	-540 491
		-540 491	-540 491



Not 7	Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		34 008 700	34 008 700	
	Ingående anskaffningsvärde mark		1 125 500	1 125 500	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		35 134 200	35 134 200	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-10 515 672	-9 975 181	
	Årets avskrivningar byggnader		-540 491	-540 491	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-11 056 163	-10 515 672	
Utgående bokfört värde					
	Bokförda värden byggnader		22 952 537	23 493 028	
	Bokförda värden mark		1 125 500	1 125 500	
	Bokförda värden markanläggningar		0	0	
Fastighetsbeteckning: Målaren 3, Karlstad					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	38 000 000	15 000 000	53 000 000	53 000 000
Lokaler		1 650 000	795 000	2 445 000	2 445 000
		39 650 000	15 795 000	55 445 000	55 445 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB		500	500	
			500	500	
Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto		110	140	
			110	140	
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring		50 876	43 960	
	Förutbetald kabel-TV		9 712	9 548	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 536	39 456	
			100 124	92 964	
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Swedbank specialkonto	löpande	rörlig	4 014 697	4 013 971
	SBAB sparkonto	löpande	rörlig	2 230 977	2 222 089
				6 245 674	6 236 060
Not 12	Bank				
	Swedbank		2 363 580	1 637 616	
			2 363 580	1 637 616	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,48%	2019-06-27	5 806 097	133 974
SBAB		3,65%	2018-06-15	10 242 308	157 036
				16 048 405	291 010

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 757 395
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 164 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 593 355
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	31 667 900	31 667 900
Summa ställda säkerheter	31 667 900	31 667 900

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	32 079	32 079
	32 079	32 079

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	29 500	25 000
Upplupna sociala avgifter	10 683	9 269
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 451	7 572
Upplupen revision	9 287	8 712
Upplupen stämموald revisor	4 500	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 543	239 716
	428 964	294 769

31/4 2018


 Roland Brandt


 Johnny Ånerud


 Kjell Malm


 Mikael Silvander


 Jimmy Salomonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-05


 Barbro Danielsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad, org.nr 716411-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Målaren i Karlstad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och 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 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 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 5/4 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Barbro Danielsson
Av föreningen vald revisor