



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FASANEN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Fasanen 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 Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

2018-01-01 - 2018-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte 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, Fasanen 1 och Ripan 1, som stod färdigställd år 1946. Fastigheten består av 60 bostäder på totalt 3 384 m<sup>2</sup> i 10 trappuppgångar på Vänersgatan 1 A-E och 3 A-E samt en lokal om 20 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 38 st bilplatser. 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 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Magnus Forzelius med Staffan Sjödin som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Lennart Söderberg	ordförande	
Staffan Sjödin	vice ordförande	
Eva Arvidsson	sekreterare	i tur att avgå
Magnus Forzelius	vice sekreterare	i tur att avgå
Lilian Byström	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Lennart Söderberg, Staffan Sjödin, Magnus Forzelius och Eva Arvidsson, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Anna Andersson och Marie Källback.

*Revisorer:* Revisorer har varit Anders Hübinette med Kerstin Wallménus som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Från och med 2015-01-01 utförs fastighetsskötseln av Samhall. HSB Värmland har uppdraget som vicevärd genom Urban Fagrell.

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

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bland annat avtal med nedanstående:

Leverantör

HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och fjärrvärme
Karlstad 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>
ROT-renovering	1988/1989

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-03.

*Reparationer:* Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

*Underhåll:* Inga större underhållsarbeten eller investeringar är gjorda under året.

*Underhållsplan:* Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i november 2015 och uppdaterad 2018-10-16. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras 2028.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019.

Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning samt kabel-TV. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Föreningen har tecknat gruppavtal med Com Hem som innefattar bredband 100/10, digital tv-bas samt ip-telefoni att gälla från 2019-04-01.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 843 979 kr. Under året har föreningen amorterat 1 195 736 kr varav 1 100 000kr är extra amorterat.



## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 64 st varav röstberättigade medlemmar 61 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	2 758	2 750	2 749	2 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	805	767	642	326
Soliditet, %	30%	25%	20%	17%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	778	778	778	763
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 773	4 099	4 515	4 593
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	328	333	332	372

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 230	409 355	3 752 196	-176 311	767 045
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				767 045	-767 045
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 172 800	-1 172 800	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-25 169	25 169	
Årets resultat					805 437
Belopp vid årets utgång	68 230	409 355	4 899 827	-556 897	805 437



## 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	590 734
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	25 169
Avsättning till underhållsfonden*	-1 172 800
Årets resultat	805 437
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>248 540</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **248 540**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 757 527	2 750 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 757 527</b>	<b>2 750 164</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 060 111	-1 044 706
Övriga externa kostnader	Not 4	-224 302	-199 328
Personalkostnader och arvode	Not 5	-56 620	-94 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-399 744	-399 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 740 777</b>	<b>-1 738 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 016 750</b>	<b>1 011 403</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		283	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 596	-244 358
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 313</b>	<b>-244 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>805 437</b>	<b>767 045</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>805 437</b>	<b>767 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>805 437</b>	<b>767 045</b>

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>17 769 405</u>	<u>18 169 149</u>
	17 769 405	18 169 149

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>17 769 905</u>	<u>18 169 649</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

4 206	0
-------	---

Övriga fordringar

Not 9	556	3 666
-------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>76 252</u>	<u>74 052</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

81 014	77 718
--------	--------

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11	<u>1 185 865</u>	<u>1 172 447</u>
--------	------------------	------------------

*Summa kassa och bank*

1 185 865	1 172 447
-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 266 879</u>	<u>1 250 165</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>19 036 784</u>	<u>19 419 814</u>
-------------------	-------------------



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

Medlemsinsatser	477 585	477 585
Fond för yttre underhåll	4 899 827	3 752 196
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 377 412</b>	<b>4 229 781</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-556 898	-176 311
Årets resultat	805 437	767 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>248 539</b>	<b>590 734</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 625 951</b>	<b>4 820 515</b>
---------------------------	------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 748 243	13 935 979
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 748 243</b>	<b>13 935 979</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		95 736	103 736
Leverantörsskulder		175 236	142 506
Skatteskulder		7 033	7 176
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 242	2 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	381 343	407 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>662 590</b>	<b>663 321</b>

<b>Summa skulder</b>		<b>13 410 833</b>	<b>14 599 300</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 036 784</b>	<b>19 419 814</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



## 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 75 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 46 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,45 %/år

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

3 908Tkr 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 2019 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.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 633 304	2 633 304
	Hysesintäkt lokaler	18 648	18 480
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 400	83 400
	Hysesintäkt övrigt	1 600	2 444
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 505	12 534
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 070	2
		<b>2 757 527</b>	<b>2 750 164</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-68 905	-50 002
	El	-66 719	-50 691
	Uppvärmning	-340 465	-334 775
	Vatten	-85 319	-92 694
	Renhållning	-81 536	-65 039
	Bevakningskostnader	-1 330	0
	TV, bredband, iptelefoni	-32 044	-31 354
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-193 824	-148 575
	Försäkringar	-66 417	-62 132
	Fastighetsskatt	-81 140	-79 820
	Periodiskt underhåll	-25 169	-98 075
	Övriga driftskostnader	-17 243	-31 549
		<b>-1 060 111</b>	<b>-1 044 706</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-22 996
	Underhåll mark och utemiljö	-25 169	-71 875
	Underhåll övrigt	0	-3 204
		<b>-25 169</b>	<b>-98 075</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-8 763
	Förvaltningskostnader	-155 079	-139 549
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 576	-12 876
	Föreningsverksamhet	-850	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 757	-2 003
	Konsulter	-11 025	-3 950
	Förbrukningsinventarier	-1 390	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
	Stämma och styrelse	0	-206
	Arrende, hyra, leasing	0	-366
	Kundförluster m m	0	-3 116
		<b>-224 302</b>	<b>-199 328</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-43 200	-72 400
	Övriga arvoden	-2 550	0
	Revisionsarvode	-2 000	-4 000
	Sociala avgifter	-8 870	-18 583
		<b>-56 620</b>	<b>-94 983</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-399 744	-399 744
		<b>-399 744</b>	<b>-399 744</b>

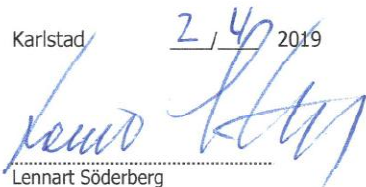


<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		27 602 738	27 602 738		
Ingående anskaffningsvärde mark		69 620	69 620		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>27 672 358</b>	<b>27 672 358</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 503 209	-9 103 465		
Årets avskrivningar byggnader		-399 744	-399 744		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-9 902 953</b>	<b>-9 503 209</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>17 769 405</b>	<b>18 169 149</b>		
Bokförda värden byggnader		17 699 785	18 099 529		
Bokförda värden mark		69 620	69 620		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Fasanen 1 och Ripan 1				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	27 000 000	11 800 000	38 800 000	38 800 000
Lokaler		92 000		92 000	92 000
		<b>27 092 000</b>	<b>11 800 000</b>	<b>38 892 000</b>	<b>38 892 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto				556	712
Övriga fordringar				0	2 954
				<b>556</b>	<b>3 666</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				76 252	74 052
				<b>76 252</b>	<b>74 052</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Kassa				0	0
Swedbank				1 185 865	1 172 447
				<b>1 185 865</b>	<b>1 172 447</b>
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek		1,39%	2020-12-30	5 057 462	0
Stadshypotek		1,17%	2019-03-03	714 523	18 940
Stadshypotek		2,33%	2019-09-30	3 193 796	36 292
Stadshypotek		1,20%	2020-09-01	3 878 198	40 504
				<b>12 843 979</b>	<b>95 736</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>12 748 243</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					382 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 365 299
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning				27 204 000	27 204 000
varav i eget förvar				-4 028 000	-4 028 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>23 176 000</b>	<b>23 176 000</b>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Medlemmars inre fond	2 830	2 830
Övriga kortfristiga skulder	412	0
	<b>3 242</b>	<b>2 830</b>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 786	22 863
Förutbetalda årsavgifter och hyror	225 904	223 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 653	160 584
	<b>381 343</b>	<b>407 073</b>

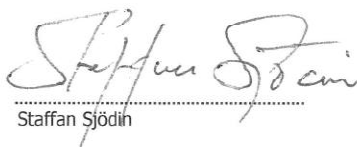
Karlstad 2/4 2019

  
Lennart Söderberg

  
Eva Arvidsson

  
Lilian Byström

  
Magnus Forzellius

  
Staffan Sjödin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-05

  
Anders Hübinette  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fasanen i Karlstad  
org.nr. 773200-1651

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fasanen 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 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 revisions sed 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 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 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 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 5 14 - 2019



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Anders Hübinette  
Av föreningen vald revisor

