



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018

## 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

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 en fastighet i Karlstad, Målaren 3, som stod färdigställd år 1951. Fastigheten består av 84 bostäder på totalt 5 049 m<sup>2</sup> varav tre ägs av föreningen och hyrs ut. Det finns även 16 uthyrningslokaler med totalt 646 m<sup>2</sup> 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 4 juni 2018. Under verksamhetsåret har 5 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 stämman:

Roland Brandt	ordförande	i tur att avgå
Kjell Malm	sekreterare	i tur att avgå
Johnny Ånerud	ledamot	
Jimmy Salomonsson	ledamot	
Arne Holm	suppleant	i tur att avgå
Lena Calais	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 2018-10-28.

*Reparationer:* Inga större reparationer under året.

*Underhåll:* Föreningen har renoverat lokal 7003 med bl.a ny matta under året till en kostnad av ca 60 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/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. 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 15 632 531 kr. Under året har föreningen amorterat 415 874 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11(10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 111 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	3 577	3 566	3 569	3 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	759	648	724	714
Soliditet, %	51%	49%	47%	44%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	615	615	615	615
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 745	2 817	2 925	3 125
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	298	297	302	305

### 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	6 535 891	5 246 739	648 071
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				648 071	-648 071
Avsättning framtida underhåll enligt plan			273 000	-273 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-80 868	80 868	
Årets resultat					759 399
Belopp vid årets utgång	1 985 642	1 606 082	6 728 023	5 702 677	759 399

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
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	5 894 809
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	80 868
Avsättning till underhållsfonden*	-273 000
Årets resultat	759 399
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>6 462 076</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **6 462 076**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad budget.

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	3 577 193	3 565 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 577 193</b>	<b>3 565 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 628 354	-1 621 302
Övriga externa kostnader	Not 4	-177 312	-164 003
Personalkostnader och arvode	Not 5	-71 766	-74 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-540 491	-540 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 417 923</b>	<b>-2 399 891</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 159 270</b>	<b>1 165 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 154	9 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 024	-527 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-399 870</b>	<b>-517 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>759 399</b>	<b>648 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>759 399</b>	<b>648 071</b>

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

Byggnader och mark

Not 7	23 537 546	24 078 037
	<u>23 537 546</u>	<u>24 078 037</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****23 538 046** **24 078 537****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	3 114
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 9	110	110
-------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	103 723	100 124
--------	---------	---------

*Summa kortfristiga fordringar*103 833 103 348*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	6 253 828	6 245 674
--------	-----------	-----------

*Summa kortfristiga placeringar*6 253 828 6 245 674*Kassa och bank*

Bank

Not 12	3 267 651	2 363 580
--------	-----------	-----------

*Summa kassa och bank*3 267 651 2 363 580**Summa omsättningstillgångar****9 625 312** **8 712 602****Summa tillgångar****33 163 358** **32 791 139**



**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser	3 591 724	3 591 724
Fond för yttre underhåll	6 728 023	6 535 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 319 747</b>	<b>10 127 615</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	5 702 677	5 246 738
Årets resultat	759 399	648 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 462 076</b>	<b>5 894 809</b>

**Summa eget kapital****16 781 823****16 022 423****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 182 360	15 757 395
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 182 360</b>	<b>15 757 395</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		450 171	291 010
Leverantörsskulder		249 847	252 893
Skatteskulder		8 223	6 375
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	32 079	32 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	458 855	428 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 199 175</b>	<b>1 011 321</b>

**Summa skulder****16 381 535****16 768 716****Summa eget kapital och skulder****33 163 358****32 791 139**

## 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 43 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 med 20 % på anskaffningskostnaden.

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.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 21 430 kr.

5 672 123 kr 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 att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

**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	3 102 624	3 102 624
	Hysesintäkt lokaler	303 088	296 668
	Hysesintäkt garage och bilplatser	71 280	71 293
	Övriga intäkter i verksamheten	79 500	79 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 701	15 680
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-9
		<b>3 577 193</b>	<b>3 565 755</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-83 362	-70 626
	El	-75 017	-73 152
	Uppvärmning	-677 792	-661 970
	Vatten	-218 418	-203 853
	Renhållning	-52 238	-45 026
	TV, bredband, iptelefoni	-38 854	-38 130
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-208 146	-174 474
	Försäkringar	-50 876	-43 960
	Fastighetsskatt	-136 758	-134 910
	Periodiskt underhåll	-80 868	-169 625
	Övriga driftskostnader	-6 025	-5 576
		<b>-1 628 354</b>	<b>-1 621 302</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-8 776	-9 163
	Förvaltningskostnader	-99 927	-97 887
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 455	-15 791
	Föreningsverksamhet	-1 321	-551
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 069	-931
	Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
	Stämma och styrelse	-1 064	-981
		<b>-177 312</b>	<b>-164 003</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-52 000	-52 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-15 266	-17 595
		<b>-71 766</b>	<b>-74 095</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-540 491	-540 491
		<b>-540 491</b>	<b>-540 491</b>



Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		34 008 700	34 008 700		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 125 500	1 125 500		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>35 134 200</b>	<b>35 134 200</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-11 056 163	-10 515 672		
Årets avskrivningar byggnader		-540 491	-540 491		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-11 596 654</b>	<b>-11 056 163</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>23 537 546</b>	<b>24 078 037</b>		
Bokförda värden byggnader		22 412 046	22 952 537		
Bokförda värden mark		1 125 500	1 125 500		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Målaren 3, Karlstad				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
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
		<b>39 650 000</b>	<b>15 795 000</b>	<b>55 445 000</b>	<b>55 445 000</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		110	110		
		<b>110</b>	<b>110</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		53 320	50 876		
Förutbetald kabel-TV och bredband		9 935	9 712		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 468	39 536		
		<b>103 723</b>	<b>100 124</b>		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Swedbank specialkonto	rörlig	löpande	4 014 697		
SBAB sparkonto	rörlig	löpande	2 239 131		
			<b>6 253 828</b>		
			<b>6 245 674</b>		
<b>Not 12 Bank</b>					
Swedbank		3 267 651	2 363 580		
		<b>3 267 651</b>	<b>2 363 580</b>		

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,48%	2019-06-27	5 672 123	145 025
SBAB		1,74%	2023-06-08	9 960 408	305 146
				<b>15 632 531</b>	<b>450 171</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>15 182 360</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 800 684
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 381 676
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
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 667 900</b>	<b>31 667 900</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmars inre fond	32 079	32 079
	<b>32 079</b>	<b>32 079</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	30 000	29 500
Upplupna sociala avgifter	10 840	10 683
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 335	117 451
Upplupen revision	9 125	9 287
Upplupen stämموالد revisor	4 500	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 562	257 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 493	0
	<b>458 855</b>	<b>428 964</b>

Karlstad 4/3 2019

  
Roland Brandt

  
Johnny Ånerud

  
Kjell Malm

  
Jimmy Salomonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-10

  
Barbro Danielsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 Mälaren i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Karlstad den 11 13 2019

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 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisions sed 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.

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Barbra Danielsson  
Av föreningen vald revisor