



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Målaren i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
263 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2666 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
169 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
615 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

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, 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 normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 juni 2019. Under verksamhetsåret har 4 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
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 Margareta Hagelin med Barbro Danielsson 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 2019-10-27.

Reparationer: En pågående vattenskada.

Underhåll: Föreningen har bytt ut ett torkskåp till en kostnad av ca 30 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2008-01-15 och uppdaterad 2019-07-12. 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 2020. 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 15 182 360 kr. Under året har föreningen amorterat 450 171 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16(11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 116 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 616	3 577	3 566	3 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	759	648	724
Soliditet, %	53%	51%	49%	47%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	615	615	615	615
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 666	2 745	2 817	2 925
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	297	298	297	302

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	6 728 023	5 702 677	759 399
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				759 399	-759 399
Avsättning framtida underhåll enligt plan			274 000	-274 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-30 187	30 187	
Årets resultat					927 070
Belopp vid årets utgång	1 985 642	1 606 082	6 971 836	6 218 263	927 070

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr

		2019	2018
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	6 462 076
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	30 187
Avsättning till underhållsfonden*	-274 000
Årets resultat	927 070
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	7 145 334

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **7 145 334**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad budget.

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	3 615 777	3 577 193
Summa rörelseintäkter		3 615 777	3 577 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 636 468	-1 628 354
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 985	-177 312
Personalkostnader och arvode	Not 5	-57 149	-71 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-540 491	-540 491
Summa rörelsekostnader		-2 419 093	-2 417 923
Rörelseresultat		1 196 684	1 159 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 690	8 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 303	-408 024
Summa finansiella poster		-269 613	-399 870
Resultat efter finansiella poster		927 070	759 399
Årets resultat		927 070	759 399

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>22 997 055</u>	<u>23 537 546</u>
	22 997 055	23 537 546

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****22 997 555** **23 538 046****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9	111	110
-------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>107 482</u>	<u>103 723</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar**107 593** **103 833***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>6 261 518</u>	<u>6 253 828</u>
--------	------------------	------------------

Summa kortfristiga placeringar**6 261 518** **6 253 828***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	<u>4 205 200</u>	<u>3 267 651</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank**4 205 200** **3 267 651****Summa omsättningstillgångar****10 574 311** **9 625 312****Summa tillgångar****33 571 866** **33 163 358**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	3 591 724	3 591 724
Fond för yttre underhåll	6 971 836	6 728 023
Summa bundet eget kapital	10 563 560	10 319 747

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 218 263	5 702 677
Årets resultat	927 070	759 399
Summa fritt eget kapital	7 145 334	6 462 076

Summa eget kapital**17 708 893****16 781 823****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 695 080	15 182 360
Summa långfristiga skulder		14 695 080	15 182 360

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	487 280	450 171
Leverantörsskulder		175 997	249 847
Skatteskulder		13 614	8 223
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	32 079	32 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	458 923	458 855
Summa kortfristiga skulder		1 167 893	1 199 175

Summa skulder**15 862 973****16 381 535****Summa eget kapital och skulder****33 571 866****33 163 358**



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 42 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 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 21 430 tkr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 102 624	3 102 624
	Hysesintäkt lokaler	335 228	303 088
	Hysesintäkt garage och bilplatser	71 280	71 280
	Ovriga intäkter i verksamheten	81 072	79 500
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 573	20 701
		3 615 777	3 577 193
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-146 794	-83 362
	Sotning	-732	0
	El	-72 421	-75 017
	Uppvärmning	-673 052	-677 792
	Vatten	-216 991	-218 418
	Renhållning	-52 233	-52 238
	TV, bredband, iptelefoni	-39 750	-38 854
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-183 314	-208 146
	Försäkringar	-53 320	-50 876
	Fastighetsskatt	-143 458	-136 758
	Periodiskt underhåll	-30 187	-80 868
	Ovriga driftskostnader	-24 217	-6 025
		-1 636 468	-1 628 354
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 307	-8 776
	Förvaltningskostnader	-103 080	-99 927
	Kostnader overlåtelse och panter	-27 424	-23 455
	Föreningsverksamhet	-411	-1 321
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 163	-4 069
	Förbrukningsinventarier	-3 579	0
	Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
	Stämma och styrelse	-1 320	-1 064
		-184 985	-177 312
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-49 500	-52 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-3 149	-15 266
		-57 149	-71 766
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-540 491	-540 491



Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
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		-11 596 654	-11 056 163		
Årets avskrivningar byggnader		-540 491	-540 491		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-12 137 145	-11 596 654		
Utgående bokfört värde		22 997 055	23 537 546		
Bokförda värden byggnader		21 871 555	22 412 046		
Bokförda värden mark		1 125 500	1 125 500		
Fastighetsbeteckning:		Målaren 3, Karlstad			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	42 000 000	18 800 000	60 800 000	53 000 000
Lokaler		1 739 000	1 040 000	2 779 000	2 445 000
		43 739 000	19 840 000	63 579 000	55 445 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		111	110		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		56 252	53 320		
Förutbetald kabel-TV och bredband		10 079	9 935		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 151	40 468		
		107 482	103 723		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Swedbank specialkonto		4 014 697	4 014 697		
SBAB sparkonto		2 246 820	2 239 131		
		6 261 518	6 253 828		
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		4 205 200	3 267 651		

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,31%	2024-05-10	5 527 098	156 981
SBAB		1,74%	2023-06-08	9 655 262	330 299
				15 182 360	487 280

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 695 080**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,52%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 949 120
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 745 960
 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
----------------------	--------	--------

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	4 477	10 840
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	103 878	110 335
Upplupen revision	9 307	9 125
Upplupen stämموالڊ revisor	4 500	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	293 271	289 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 490	4 493
	458 923	458 855

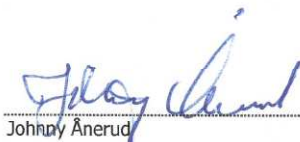
Karlstad 2/3 2020



Jimmy Salomonsson



Roland Brandt



Johnny Ånerud



Kjell Malm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-10



Margareta Hagelin

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 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 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.

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 revisorssed 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 revisorssed 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. Risken 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 osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Mälaren 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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, viktiga 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 10/3-2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margareta Hagelin
Av föreningen vald revisor