



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

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



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
291 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1753 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
170 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.



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
727 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

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, Stocken 5 och 6, som stod färdigställd år 1963. Fastigheten består av 6 hus med sammanlagt 24 trappuppgångar och 180 bostäder på totalt 12 439,5 m². Adressen är Hagalundsvägen 36 och 38 samt Stenhagsgatan 4, 6, 8 och 10. Föreningen har även 13 lokaler med ytan 397 m², 141 bilplatser varav en för tjänstefordon samt 53 garage. 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 HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 version 5 för bostadsrättsförening med anpassningar i §11 Insats och årsavgift, §31 Bostadsrättshavarens ansvar och §32 Bostadsrättsföreningens ansvar.

Föreningsstämma m.m.: Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2019. Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Einar Andersson	ordförande	
Per Spector	vice ordförande	i tur att avgå
Fredrik Lindberg	sekreterare	
Ebba Sigfridsson	vice sekreterare	
Niclas Hagman	ledamot	i tur att avgå
Emma Andersson	ledamot	i tur att avgå
John Arne von Essen	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Einar Andersson, Carina Nordh, Per Spector och Fredrik Lindberg två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Rickard Rundgren, sammankallande, Pär Dahlén och Robin Porth.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

Revisorer: Revisorer har varit Patrik Blixt och suppleant Jan Christer Fryksenius valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och fastighetsskötseln av Riksbyggen och Städtjänst i Karlstad. Föreningen har en anställd man som fastighetsskötare. Förvaltare/vicevärd har Carina Nordh varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector försikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m. januari 2020 har föreningen motsvarande försäkring hos Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Riksbyggen och Städtjänst i Karlstad	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Securitas	Bevakning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring
Minol	Individuell el/vattenmätning
Ragnsells	Källsortering
IVT	Rening av värmesystem
Europark	Parkeringsövervakning
COM Hem	Kabel-TV
Berendsen	Leasing entrémattor

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	1992-93
Stamrenovering	1995-96
Byte av tak	2011
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2012
Relining avlopp i mark och dagvatten	2012
Nya elinstallationer i lägenheter	2012
Nya värmekulvertar	2012
Nya garageportar och jordfelsbrytare	2014
Nytt passagesystem och bokningssystem	2015
Byte plåtfasader	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-10.

Reparationer: Reparation och utbyte av vatteskastare (på fasad) ca 26 tkr. Vattenskador lgh 19 och 30 ca 115 tkr.

Underhåll: Uppfräschning utemiljö 885 tkr.

Kommande underhåll: Uppfräschning tvättstugor inkl maskinpark ca 1,5 mkr.
Byte motorvärmarrutttag och elstolpar 800 tkr. Ombyggnad ventilation 11,5 mkr.
Installera solpaneler 2,5 mkr. Renovering fasad 1,5 mkr. Byte fönster 4,5 mkr.
Målning trapphus och källare 2 mkr och omdragning el i källare inklusive elbesiktning 675 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2019-11-26.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 727 kr/m² och är en höjning med 2% från föregående år. Årsavgiften är oförändrad för 2020. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten. Denna kostnad läggs på avgiftsavin med förskjutning på 4 månader. Fjärrvärme, bostadsrättstillägg, bredband och telefoni ingår i avgiften. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften, i genomsnitt 209 kr/lgh.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 499 215 kr. Föreningen har amorterat 2 291 872 kr, varav 2 mkr var en extra amortering gjord i mars 2019.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (16) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 221 varav röstberättigade medlemmar 181 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	10 410	10 197	10 290	10 146
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 901	1 076	-16	2 554
Soliditet, %	21%	14%	11%	11%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	727	713	713	690
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 753	1 931	2 031	2 043
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	554	590	422	469

**Eget Kapital**

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	646 850	2 453 167	347 196	1 076 410
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 076 410	-1 076 410
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 231 967	-1 231 967	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-938 262	938 262	
Extra avsättning till yttre fond				
Årets resultat				1 901 147
Belopp vid årets utgång	646 850	2 746 872	1 129 902	1 901 147

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	1 423 606
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	938 262
Avsättning till underhållsfonden enligt plan*	-1 231 967
Årets resultat	1 901 147
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 031 049

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **3 031 049**

* Avsättning till underhållsfond följer underhållsplan exkl stambyte

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	10 410 411	10 196 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	253 261	203 319
Summa rörelseintäkter		10 663 672	10 400 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 888 315	-6 468 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-568 113	-410 654
Personalkostnader och arvode	Not 6	-1 007 262	-1 100 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-901 217	-901 214
Summa rörelsekostnader		-8 364 908	-8 881 453
Rörelseresultat		2 298 764	1 518 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 595	24 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 212	-467 001
Summa finansiella poster		-397 617	-442 339
Resultat efter finansiella poster		1 901 147	1 076 410
Årets resultat		1 901 147	1 076 410

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	22 118 341	22 995 349
Inventarier och installationer	Not 9	82 013	106 222
Summa materiella anläggningstillgångar		22 200 354	23 101 571

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga placeringar	Not 11	685 000	685 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		685 500	685 500

Summa anläggningstillgångar**22 885 854****23 787 071****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 199	1 032
Övriga fordringar	Not 12	58 762	64 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	422 382	434 697
Summa kortfristiga fordringar		485 343	499 806

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 578 741	3 553 973
Summa kortfristiga placeringar		3 578 741	3 553 973

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 024 061	3 866 368
Summa kassa och bank		4 024 061	3 866 368

Summa omsättningstillgångar**8 088 145****7 920 147****Summa tillgångar****30 973 999****31 707 218**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	646 850	646 850
Fond för yttre underhåll	2 746 872	2 453 167
Summa bundet eget kapital	3 393 722	3 100 017

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 129 902	347 197
Årets resultat	1 901 147	1 076 410
Summa fritt eget kapital	3 031 049	1 423 607

Summa eget kapital**6 424 771** **4 523 624****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 067 715	24 502 255
Summa långfristiga skulder		22 067 715	24 502 255

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	431 500	288 832
Leverantörsskulder		461 828	766 699
Skatteskulder		63 559	22 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	128 298	108 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 396 328	1 494 394
Summa kortfristiga skulder		2 481 512	2 681 339

Summa skulder**24 549 227** **27 183 594****Summa eget kapital och skulder****30 973 999** **31 707 218**

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 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 33 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 5-20 % på anskaffningskostnaden.

Avskrivning markanläggningar sker linjärt med 2,5% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 548 155	8 380 824
	Hysesintäkt lokaler	144 024	142 580
	Hysesintäkt garage och bilplatser	549 045	551 485
	Hysesintäkt övrigt	15 226	14 792
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	319 780	307 745
	Årsavgift konsumtionsavgift el	414 248	402 578
	Övriga intäkter i verksamheten	24 612	24 612
	Intäkt andrahandsupplåtelse	16 621	2 274
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 842	24 108
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	346 858	345 885
		10 410 411	10 196 883
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	76 522	0
	Bidrag	176 739	203 319
		253 261	203 319
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-316 019	-232 910
	El	-658 940	-635 954
	Uppvärmning	-1 165 288	-1 228 266
	Tomträttsavgäld	-687 988	-579 136
	Vatten	-362 069	-362 319
	Renhållning	-189 652	-183 501
	Bevakningskostnader	-5 764	-7 605
	TV, bredband, iptelefoni	-339 274	-337 937
	Serviceavtal	-87 382	-129 222
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-663 000	-577 942
	Försäkringar	-115 591	-110 337
	Fastighetsskatt	-315 350	-254 640
	Periodiskt underhåll	-938 262	-1 731 210
	Övriga driftskostnader	-43 737	-97 965
		-5 888 315	-6 468 944
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 453	-14 556
	Förvaltningskostnader	-250 466	-180 164
	Kostnader overlåtelse och panter	-30 258	-21 630
	Föreningsverksamhet	-7 225	-15 810
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-41 545	-23 023
	Konsulter	-66 796	0
	Förbrukningsinventarier	-71 460	-71 273
	Medlemsavgifter HSB	-79 500	-79 500
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-2 461	0
	Stämma och styrelse	-948	-4 698
		-568 113	-410 654
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har en kvinna och en man anställda		
	Arvode till styrelsen	-121 716	-125 000
	Löner för anställda	-601 444	-665 868
	Övriga arvoden	-50 087	-34 376
	Övriga personalkostnader	-4 860	-4 571
	Revisionsarvode	-3 220	-3 125
	Sociala avgifter	-225 936	-265 160
	Utbildning	0	-2 542
		-1 007 262	-1 100 641
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-869 834	-869 834
	Markanläggningar	-7 174	-7 174
	Maskiner och inventarier	-24 209	-24 206
		-901 217	-901 214



Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		47 955 588	47 955 588		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		2 192 467	2 192 467		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		50 148 055	50 148 055		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-25 229 351	-24 359 517		
Årets avskrivningar byggnader		-869 834	-869 834		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 923 355	-1 916 181		
Årets avskrivningar markanläggningar		-7 174	-7 174		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-28 029 714	-27 152 706		
Utgående bokfört värde					
		22 118 341	22 995 349		
Bokförda värden byggnader		21 856 403	22 726 237		
Bokförda värden markanläggningar		261 938	269 112		
Fastighetsbeteckning:	Stocken 5 och 6				
	Marken innehas med tomträtt				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	91 000 000	46 000 000	137 000 000	121 000 000
Lokaler		3 841 000	2 908 000	6 749 000	1 398 000
		94 841 000	48 908 000	143 749 000	122 398 000
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		283 089	283 089		
Utgående anskaffningsvärden		283 089	283 089		
Ingående avskrivningar		-176 867	-152 661		
Årets avskrivningar		-24 209	-24 206		
Utgående avskrivningar		-201 076	-176 867		
Utgående bokfört värde		82 013	106 222		
Avskrivning görs enligt linjär metod mellan 5-20 år.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
Not 11 Andra långfristiga placeringar					
Föreningens egen ägda bostadsrättslägenhet nr 74		685 000	685 000		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto		51 862	53 577		
Fordran medlemmar- byte lägenhetsdörr		6 900	10 500		
		58 762	64 077		

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	127 151	115 591
Förutbetald kabel-TV och bredband	85 013	84 743
Förutbetald tomträttsavgäld	171 997	171 997
Förutbetald fastighetskötsel	23 031	31 916
Upplupna ränteintäkter	9 336	8 509
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 854	21 940
	422 382	434 697

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Marginalen Bank	rörlig	löpande	905 510	899 662
Collector Credit AB	rörlig	löpande	906 204	899 373
SBAB	rörlig	löpande	908 046	904 938
Aros Kapital	rörlig	löpande	858 981	850 000
			3 578 741	3 553 973

Not 15 Kassa och bank

Kassa	3 198	3 300
Nordea	3 912 743	3 753 462
Swedbank sus konto	108 120	109 606
	4 024 061	3 866 368

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,83%	2023-01-18	7 163 852	300 000
Nordea		1,04%	2021-02-17	1 974 100	0
Nordea		1,05%	2022-11-16	7 441 994	11 500
SBAB		2,23%	2025-01-17	5 919 269	120 000
				22 499 215	431 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 067 715
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 726 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 341 715
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	29 500 000	29 500 000
Summa ställda säkerheter	29 500 000	29 500 000



HSB - där möjligheterna bor

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	1 133	3 900
Personalens källskatt	49 389	23 496
Medlemmars inre fond	77 777	81 107
	128 298	108 503

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	38 672	127 944
Upplupen semesterskuld	183 249	180 153
Upplupna sociala avgifter	40 501	72 167
Upplupna räntekostnader	55 622	48 585
Upplupen revision	15 317	14 975
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 220	3 125
Upplupen löneskatt	2 413	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	795 433	753 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 901	293 580
	1 396 328	1 494 394


Karlstad 17/3 2020


Einar Andersson


Per Spector


Fredrik Lindberg


Emma Andersson


Ebba Sigfridsson


Niclas Hagman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31


Patrik Blixt
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSb Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Stocken i Karlstad, org.nr. 773200-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Stocken 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 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 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 revisionssed 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 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 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 Stocken 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 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om

detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 31/3 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Patrik Blixt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

