



VÄNER  
FÖRVALTNING

2019

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad  
769631-6160



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

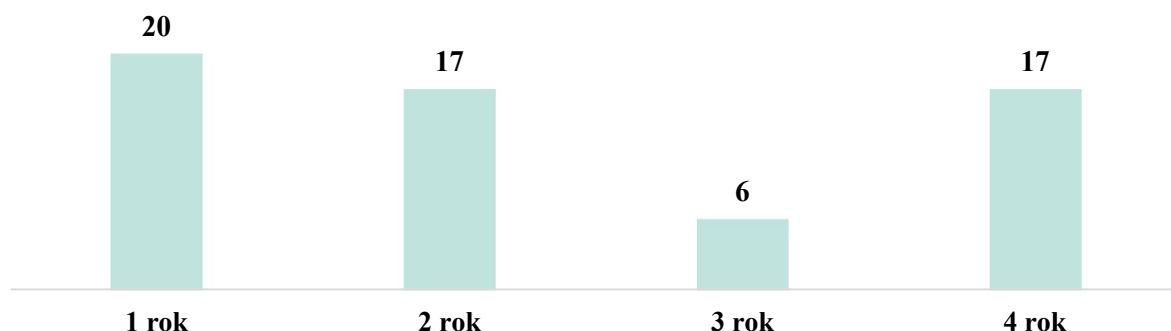
### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Fullriggaren 7 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fullriggaren 7 består av ett flerbostadshus i 6 våningar med indragen takvåning om totalt 60 st bostadsrättslägenheter (40 st i byggnad samt 20 st takvåningar). Föreningen har även gemensam parkering med totalt 21st platser. Medlemmarna i föreningen har möjlighet att hyra garageplats i Löfbergs fastigheters parkeringshus som ligger i anslutning till fastigheten.

### Lägenhetsfördelning



Den totala boytan är 4060 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar §8, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan kompenseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo-Josef Eriksson	Ledamot	Ordförande
Hans Johansson	Ledamot	
Marie Johansson	Ledamot	
Linnéa Grahn	Ledamot	
Tomislav Sekula	Ledamot	

Vid stämman avgick Wilhelm Osterman, Carina Johansson och Håkan Broström ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 47 300 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Martin Myhr, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Anders Haglund  
Paulina Haglund

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-28.

### Medlemsinformation

#### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk/administrativ förvaltning
FF-fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten/avlopp
Karlstad Energi, Suez	Renhållning, sophämtning
Sappa	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Kone	Hissar

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelse skett.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 tog de boende i föreningen över arbetet i bostadsrättsföreningens styrelse. Stort fokus under året har för den nya styrelsen varit att sätta sig in i såväl styrelsearbetet som olika tidigare ingångna avtal och åtaganden som åligger styrelsen att hantera.

Styrelsen har bland annat drivit på Consto att åtgärda kvarstående punkter i lägenheterna, exempelvis att åtgärda bristande färg på väggarna i lägenheterna men också åtgärder vad gäller gemensamhetsutrymmen. Vi har fört en dialog med fastighetsskötaren för att förbättra städning och renhållning då synpunkter på detta inkommit. Upplevelsen är att det nu är bättre.

Styrelsen beslutade att upphöra med preliminär debitering av el och vatten för att istället fakturera faktiska förbrukningen. Ett beslut som medför att medlemmar inte behöver ligga ute med pengar om de förbrukat mindre än schablonen eller betala mer om förbrukningen varit högre. Under året gick vi även med i föreningen Bostadsrätterna. Föreningen erbjuder bland annat styrelserådgivning men också stöd som exempelvis färdiga blanketter för till exempel andrahandsuthyrning. Årskostnaden är 6040:- men första året (2019) var utan kostnad. Styrelsen beslutade även om att bostadsrättsföreningen stod för ett filterbyte i fläktsystemen, under våren 2019. Styrelsen tog beslut om detta för att försäkra sig om att filter byts minst en gång per år.

Under året har åtta stycken lägenheter sålts och styrelsen hälsat 18 stycken nya medlemmar välkomna.

## Föreningens ekonomi

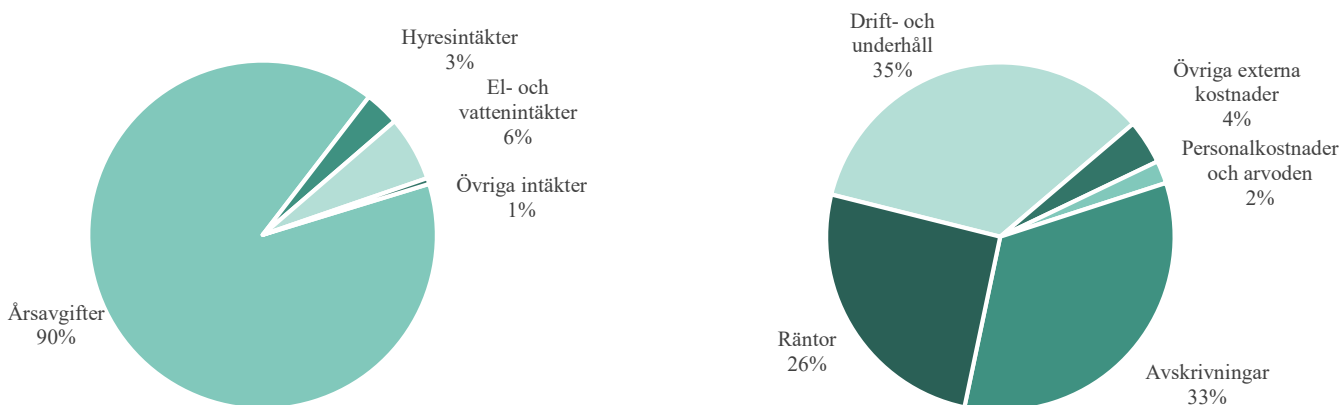
### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är ca 695 kr per m<sup>2</sup>.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2017. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår, 2018-2032.

## Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 9-11.



<b>Flerårsöversikt</b> (Tkr)	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 923	2 633
Resultat efter finansiella poster	189	1 410
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	695	695
Låneskuld per m <sup>2</sup> bostadsyta	12 702	12 765
Soliditet (%)	69,9	68,3

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>120 805 000</b>	<b>-1 378 231</b>	<b>1 409 589</b>	<b>120 836 358</b>
Disposition av föregående års resultat:		1 409 589	-1 409 589	<b>0</b>
Årets resultat			189 112	<b>189 112</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 805 000</b>	<b>31 358</b>	<b>189 112</b>	<b>121 025 470</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel (kronor):

balanserat resultat	31 358
årets resultat	189 112
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>220 470</b>
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	228 000 -7 530
	<b>220 470</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 922 740	2 632 856
Övriga rörelseintäkter	3	207 014	1 729 370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 129 754</b>	<b>4 362 226</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 025 740	-1 124 893
Övriga externa kostnader		-121 513	-254 026
Personalkostnader och arvoden	6	-62 160	-33 249
Avskrivningar		-979 212	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 188 625</b>	<b>-1 412 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>941 129</b>	<b>2 950 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	4 535 228
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	-4 562 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-752 017	-1 513 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-752 017</b>	<b>-1 540 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>189 112</b>	<b>1 409 589</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>189 112</b>	<b>1 409 589</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>189 112</b>	<b>1 409 589</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	171 598 788	172 578 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 598 788</b>	<b>172 578 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>171 598 788</b>	<b>172 578 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 243	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 913	77 031
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 156</b>	<b>77 031</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 464 181	4 232 482
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 464 181</b>	<b>4 232 482</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 565 337</b>	<b>4 309 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 164 125</b>	<b>176 887 513</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 805 000	120 805 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 805 000</b>	<b>120 805 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 358	-1 378 231
Årets resultat		189 112	1 409 589
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>220 470</b>	<b>31 358</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>121 025 470</b>	<b>120 836 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	51 312 500	51 569 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 312 500</b>	<b>51 569 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	258 000	259 000
Leverantörsskulder		232 162	2 449 449
Skatteskulder		0	144 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		335 993	1 628 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>826 155</b>	<b>4 481 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 164 125</b>	<b>176 887 513</b>



---

## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Redovisningsprinciperna är förändrade gentemot föregående år. Anledningen är möjligheten att i K2 tillämpa linjer avskrivning på hela byggnadsvärdet istället för att som i K3 tillämpa komponentavskrivning.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Förvärvet av föreningens fastighet Karlstad Jakten 1 har gjorts genom att föreningen förvärvade aktierna i Brygguddsriddaren AB i vilket bolag fastigheten fanns. I samband med tillträdet av aktierna såldes fastigheten över från bolaget till föreningen. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Efter att bolaget överfört fastigheten till föreningen kvarstår endast aktiekapitalet som värde i bolaget. Bolaget har härefter likviderats och likvidationen avslutades under 2018.

Mellanskillnaden mellan det bedömda marknadsvärdet på fastigheten vid överlåtelsen till föreningen och det värde fastigheten överlätits från bolaget till föreningen har bokförts som anskaffningskostnad för fastigheten. Motsvarande värde har reducerat anskaffningskostnaden för aktierna i det förvärvade dotterbolaget.

Denna redovisning har gjorts med tillämpning av FAR:s uttalande RedU 9.

### Fastighetslån

17 190 500 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 821 940	2 540 378
Hyror parkeringsplatser	100 800	92 479
<b>Summa</b>	<b>2 922 740</b>	<b>2 632 857</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
El- och vattenintäkter	189 340	270 683
Övriga intäkter	17 674	1 458 687
<b>Summa</b>	<b>207 014</b>	<b>1 729 370</b>

### Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	82 578	75 566
Filter	41 819	0
Reparation och underhåll	0	2 764
Parkeringshyra	0	147 078
Hiss	19 665	24 315
Snöröjning och halkbekämpning	7 484	0
Försäkringspremier	22 651	20 205
Fjärrvärme	195 327	100 551
El	240 988	226 601
Vatten och avlopp	83 783	190 531
Renhållning	87 004	82 805
Kabel-TV	216 122	218 686
Övriga fastighetskostnader	28 320	35 791
<b>Summa</b>	<b>1 025 741</b>	<b>1 124 893</b>

### Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Erhållna utdelningar	0	-4 562 165
Resultat vid försäljning	0	26 937
Nedskrivningar	0	4 562 165
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>26 937</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	47 299	25 300
Sociala kostnader	14 861	7 949
<b>Summa</b>	<b>62 160</b>	<b>33 249</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	0	0
Räntekostnader för byggnadskreditiv	0	1 024 108
Räntekostnader för fastighetslån	752 017	157 606
Räntekostnader för kortfristiga skulder	0	331 818
<b>Summa</b>	<b>752 017</b>	<b>1 513 532</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 578 000	91 165 962
Inköp	0	81 412 038
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 578 000</b>	<b>172 578 000</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-979 212	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-979 212</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 598 788</b>	<b>172 578 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	16 200 000
	<b>103 000 000</b>	<b>59 200 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	116 526 233	117 505 445
Bokfört värde mark	55 072 555	55 072 555
	<b>171 598 788</b>	<b>172 578 000</b>

### Not 9 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	91 348 962
Försäljningar/utrangeringar	0	-91 348 962
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	-91 273 025
Försäljningar/utrangeringar	0	95 835 190
Årets nedskrivningar	0	-4 562 165
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,94	2020-10-09	86 000	17 190 500
SBAB	1,41	2021-09-08	86 000	17 190 500
SBAB	1,86	2023-09-08	86 000	17 189 500
			<b>258 000</b>	<b>51 570 500</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 258 000

### Not 11 Ställda säkerheter

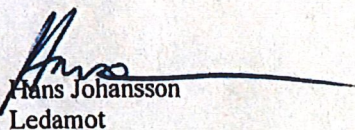
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	95 000 000	95 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>



Karlstad 2020-04-22



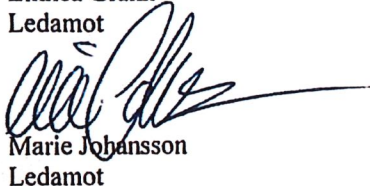
Bo-Josef Eriksson  
Ordförande



Hans Johansson  
Ledamot




Linnea Gråhn  
Ledamot



Marie Johansson  
Ledamot

Tomislav Sekula  
Ledamot (ordförande)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad, org.nr 769631-6160

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnstad 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 8 maj 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr  
Auktoriserad revisor