



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

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



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
353 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1821 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
148 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
892 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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org nr 716411-3982

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, Skiftnyckeln 2, Fastigheten består av 7 hus med sammanlagt 13 trappuppgångar. Adressen är Engholmsgatan 2-10, Lambergsgatan 27 A-D, 29 A-D. Byggnaderna innehåller 123 bostäder på totalt 7 821,5 m² och 13 uthyrningslokaler på totalt 259 m² samt 5 garage och 88 biluppställningsplatser. Föreningen innehar 2 bostadsrätter, vilka upplåts med hyresrätt. 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 HSBs normalstadgar 2011 för bostadsrättsförening, med anpassningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Johnny Skogvoll, med Gunnar Lagerlöf som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Per Krogh	ordförande	
Johnny Skogvoll	vice ordförande	
Christina Wejrum	sekreterare	i tur att avgå
Helen Björkdahl	ledamot	
Haiko Granander	ledamot	i tur att avgå
Gunnar Lagerlöf	ledamot	i tur att avgå
Lilian Byström	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Per Krogh, Johnny Skogvoll, Christina Wejrum och Björn Englbretsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Sten-Åke Frisk samt Björn Engelbrektsson.

Revisorer: Revisor har varit Eva Christina Svensson med Jan Andreasson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har varit Björn Engelbrektsson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Fastighetsoptimeringsavtal
Karlstads Energi	Elhandel samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector Försäkring ASA	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband och fast telefoni
Kone Hissar	Serviceavtal hissar
Minol	Serviceavtal varmvattenmätning
Rydahls	Serviceavtal el

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det finns en "tvist" i föreningen eftersom en tidigare läghetsinnehavare har flyttat på en bärande konstruktion i en lägenhet där nuvarande innehavare har köpt lägenheten i god tro. Ärendet är anmält till HSBs jurist för hantering.

Reparationer: Det har inte varit några större reparationer under året.

Underhåll: Det har genomförts en takrengöring och takbehandling till en kostnad av ca 370 000 kr. Fortsatt OVK och radonbehandling till en kostnad av ca 180 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1999-05-21 och som uppdaterats 2019-08-15.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer underhållet det närmaste året bestå av :

Spillvattenledningar Engholmsgatan	950 000 kr
Slutföra OVK* och radonkontroll	160 000 kr
Tvättstugor	800 000 kr
<u>SUMMA</u>	<u>1 910 000 kr</u>

Vårt ekonomiska läge är gott. Vi har dock ett stort underhållsbehov inom de närmaste 10 åren.

*OVK= obligatorisk ventilationskontroll

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 892 kr/m². Årsavgifter och hyror höjdes med 7% och hyror lokaler och p-platser med 7% samt garage med 7% fr o m 2019-01-01. Styrelsen har beslutat om en höjning av samtliga avgifter och hyror med 1% fr o m 2020-01-01. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och kallvatten samt bredband. Föreningen har individuell mätning av varmvatten som debiteras tillsammans med månadsavgiften. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 711 322 kr. Under året har föreningen amorterat 1 450 576 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 153 st varav röstberättigade medlemmar 123 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	7 445	6 974	6 767	6 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 531	1 848	417	1 462
Soliditet, %	51%	46%	41%	40%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	892	834	809	793
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 821	2 066	2 248	2 298
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	550	474	629	480

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 659 997	1 117 511	11 490 762	-1 821 187	1 847 612
Avgår egen lägenhet	-21 612				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 847 612	-1 847 612
Avsättning framtida underhåll enligt plan			2 050 000	-2 050 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-506 725	506 725	
Årets resultat					1 531 265
Belopp vid årets utgång	2 638 385	1 117 511	13 034 037	-1 516 850	1 531 265

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 2 659 997 kr. Lägenhet nr 107 med insats på 21 612 kr är ännu ej upplåten som bostadsrätt.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	26 425
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	506 725
Avsättning till underhållsfonden exkl stammar*	-2 050 000
Årets resultat	1 531 265
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	14 415

Styrelsen förslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **14 415**

* Avsättning till underhållsfonden stämmer ej med upprättad underhållsplan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 3 176 383 kr ha avsatts exkl stammar.

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

Resultaträkning	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	7 445 449	6 973 737	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 495	0	
Summa rörelseintäkter		7 448 944	6 973 737	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 188 909	-3 594 531	
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 042	-254 301	
Personalkostnader och arvode	Not 6	-260 070	-239 917	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-811 793	-811 793	
Summa rörelsekostnader		-5 696 814	-4 900 542	
Rörelseresultat		1 752 130	2 073 195	
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 865	-225 583	
Summa finansiella poster		-220 865	-225 583	
Resultat efter finansiella poster		1 531 265	1 847 612	
Resultat före skatt		1 531 265	1 847 612	
Årets resultat		1 531 265	1 847 612	

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 8	27 303 971	28 115 464
	<u>27 303 971</u>	<u>28 115 464</u>

Summa materiella anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
-------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 10	150 000	150 000
	<u>150 500</u>	<u>150 500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>27 454 471</u>	<u>28 265 964</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	4 251	1 105
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 776	46 295
--------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	301 366	284 845
	<u>307 393</u>	<u>332 245</u>

Summa kortfristiga fordringar***Kassa och bank***

Kassa och bank

Not 13	5 502 942	4 298 145
	<u>5 502 942</u>	<u>4 298 145</u>

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

<u>5 810 335</u>	<u>4 630 390</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>33 264 806</u>	<u>32 896 354</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 755 896	3 755 896
Fond för yttre underhåll	13 034 036	11 490 761
Summa bundet eget kapital	16 789 932	15 246 657

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 516 850	-1 821 187
Årets resultat	1 531 265	1 847 612
Summa fritt eget kapital	14 416	26 425

Summa eget kapital

16 804 348	15 273 083
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 213 860	15 711 322
Summa långfristiga skulder		14 213 860	15 711 322

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		497 462	450 576
Leverantörsskulder		563 773	511 738
Skatteskulder		10 985	14 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	62 258	59 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 112 120	875 168
Summa kortfristiga skulder		2 246 598	1 911 949

Summa skulder

16 460 458	17 623 271
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

33 264 806	32 896 354
-------------------	-------------------

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 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 35 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,7 %/år

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

14 711 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020 Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 564 000 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 976 236	6 515 274
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-58	0
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-119	0
	Hysesintäkt lokaler	131 430	127 908
	Hysesintäkt garage och bilplatser	194 085	178 336
	Hysesintäkt övrigt	11 620	8 800
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	109 586	115 983
	Övriga intäkter i verksamheten	3 132	3 132
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 536	20 246
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	4 058
		7 445 449	6 973 737

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	3 495	0
		3 495	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-177 317	-262 654
	Sotning	-6 069	0
	El	-177 653	-169 211
	Uppvärmning	-822 764	-1 006 057
	Tomträttsavgäld	-469 260	-171 415
	Vatten	-195 243	-226 854
	Renhållning	-129 725	-138 076
	TV, bredband, iptelefoni	-331 316	-146 161
	Serviceavtal	-70 198	-19 801
	Hissar serviceavtal & besiktning	-60 540	-32 208
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-905 386	-843 593
	Försäkringar	-130 930	-122 823
	Fastighetsskatt	-171 841	-170 251
	Periodiskt underhåll	-506 725	-171 948
	Övriga driftskostnader	-33 943	-113 479
		-4 188 909	-3 594 531

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-1 374
Underhåll installationer	0	-25 630
Underhåll huskropp utvändigt	-497 975	0
Underhåll mark och utemiljö	-8 750	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-144 944
	-506 725	-171 948

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 588	-287
	Förvaltningskostnader	-199 659	-152 070
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 658	-24 516
	Föreningsverksamhet	0	-2 178
	Kontorsutrustning och -material	-187	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-44 763	-15 205
	Konsulter	-53 437	0
	Förbrukningsinventarier	-57 253	-2 385
	Medlemsavgifter HSB	-55 275	-55 275
	Stämma och styrelse	-3 222	-2 385
		-436 042	-254 301

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har 1 person anställd		
	Arvode till styrelsen	-77 190	-60 440
	Vicevärdsarvode	-90 000	-102 000
	Övriga arvoden	-30 225	-13 548
	Revisionsarvode	-3 720	-2 275
	Sociala avgifter	-58 935	-58 254
	Utbildning	0	-3 400
		-260 070	-239 917

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-811 793	-811 793
		-811 793	-811 793

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				45 711 524	45 711 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				45 711 524	45 711 524
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-17 595 760	-16 784 267
Årets avskrivningar byggnader				-811 793	-811 793
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-18 407 553	-17 596 060
Utgående bokfört värde				27 303 971	28 115 464
Bokförda värden byggnader				27 303 971	28 115 464
Fastighetsbeteckning:		Skiftnyckeln 2			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	63 000 000	29 000 000	92 000 000	82 400 000
Lokaler		739 000		739 000	580 000
		63 739 000	29 000 000	92 739 000	82 980 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
		Medlemsandel HSB		500	500
				500	500

Not 10		Andra långfristiga fordringar			
		Lgh nr 28		150 000	150 000
				150 000	150 000

Not 11		Övriga fordringar			
		Skattekonto		1 776	-224
		Övriga fordringar		0	46 519
				1 776	46 295

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 366	284 845
				301 366	284 845

Not 13		Kassa och bank			
		Kassa		1 372	19 740
		Swedbank		5 501 570	4 278 405
				5 502 942	4 298 145

Not 14		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,61%	2020-01-17	8 855 596	243 857
SBAB		1,22%	2020-08-24	5 855 726	243 857
				14 711 322	487 714
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 223 608
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 950 856
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 272 752
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter	
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	
Fastighetsinteckning	42 475 625
varav i eget förvar	-15 447 625
Summa ställda säkerheter	27 028 000

Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
Summa ställda säkerheter	27 028 000	27 028 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 366	2 250
Arbetsgivaravgifter	725	342
Medlemmars inre fond	57 311	57 311
Övriga kortfristiga skulder	855	7
	62 258	59 910

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

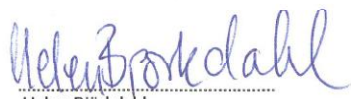
Upplupna räntekostnader	35 279	36 504
Förutbetalda årsavgifter och hyror	601 042	530 778
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475 799	307 886
	1 112 120	875 168

1/4 2020


Christina Wejrum


Gunnar Lagerlöf


Haiko Granander

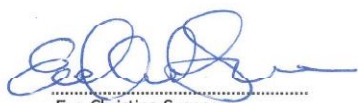

Helen Björkdahl


Johnny Skogvoll


Lilian Byström


Per Krogh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-07


Eva Christina Svensson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad, org.nr. 716411-3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Skiftnyckeln 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. Revisorernas 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 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 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, förfälskning, 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 Skiftnyckeln 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 fortlopande 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 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

7 / 4

2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Christina Svensson
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 förhållander 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.