



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, 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 24 april 2018. 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 stämma:

Einar Andersson	ordförande	i tur att avgå
Per Spector	vice ordförande	i tur att avgå
Fredrik Lindberg	sekreterare	i tur att avgå
Ebba Sigfridsson	vice sekreterare	i tur att avgå
Niclas Hagman	ledamot	
Emma Andersson	ledamot	
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.

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 Försikring 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 2018-09-20.

Reparationer: Tvättmaskiner 23 tkr och gesimsränna 27 tkr.

Underhåll: 1 grovtvättmaskin 70 tkr, Byte 16 st ytterdörrar (förråd) med karm och lås 196 tkr. Byte fasadbelysningar 124 tkr. Uppfräschning utemiljö 960 tkr. Byte radiatorpump i undercentral 116 tkr och spolning köksstammar 173 tkr.

Kommande underhåll: Uppfräschning tvättstugor inkl maskinpark 726 tkr, fortsatt uppfräschning av utemiljö 945 tkr, byte motorvärmarruttag och ev elstolpar 800 tkr, omdragning el i källare inkl elbesiktning 675 tkr, energiutredning och ev byte takfläktar 1,5 mkr samt målning av trapphus och källare 2 mkr. Finansiering beräknas med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2018-11-20.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 713 kr/m² och är oförändrad från föregående år. Årsavgiften höjs med 2% 2019-01-01 och genomsnittet blir då 727 kr/m².

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. Efter omläggning av lån i januari 2018 har balkongtillägget sänkts med ca 50 kr/ mån.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 791 087 kr. Föreningen har amorterat på befintliga lån med 1 285 815 tkr, varav 1 mkr var en extra amortering gjord i maj 2018. Föreningen kommer att göra ytterligare en extra amortering i mars 2019 på 2 mkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 (16) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 216 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	10 197	10 290	10 146	9 701
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 076	-16	2 554	1 925
Soliditet, %	14%	11%	11%	3%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	713	713	690	659
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 931	2 031	2 043	2 286
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	590	422	469	466

**Eget Kapital**

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	646 850	2 329 429	486 680	-15 745
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-15 745	15 745
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 854 947	-1 854 947	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 731 209	1 731 209	
Extra avsättning till yttre fond				
Årets resultat				1 076 410
Belopp vid årets utgång	646 850	2 453 167	347 196	1 076 410

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	470 935
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 731 209
Avsättning till underhållsfonden enligt plan*	-1 854 947
Årets resultat	1 076 410
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 423 607

Styrelsen förseklar att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 423 607**

* 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		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 196 883	10 290 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 319	0
Summa rörelseintäkter		10 400 202	10 290 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 468 944	-7 607 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 654	-423 795
Personalkostnader och arvode	Not 6	-1 100 641	-789 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-901 214	-901 214
Summa rörelsekostnader		-8 881 453	-9 721 327
Rörelseresultat		1 518 749	568 871
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 662	26 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 001	-611 590
Summa finansiella poster		-442 339	-584 616
Resultat efter finansiella poster		1 076 410	-15 745
Årets resultat		1 076 410	-15 745

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	22 995 349	23 872 357
Inventarier och installationer	Not 9	106 222	130 428
Summa materiella anläggningstillgångar		23 101 571	24 002 785

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga placeringar	Not 11	685 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		685 500	500

Summa anläggningstillgångar**23 787 071****24 003 285****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 032	293
Övriga fordringar	Not 12	64 077	67 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	434 697	371 452
Summa kortfristiga fordringar		499 806	439 422

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 553 973	4 280 629
Summa kortfristiga placeringar		3 553 973	4 280 629

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 866 368	3 306 620
Summa kassa och bank		3 866 368	3 306 620

Summa omsättningstillgångar**7 920 147****8 026 670****Summa tillgångar****31 707 218****32 029 955**

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser	646 850	646 850
Fond för yttre underhåll	2 453 167	2 329 429
Summa bundet eget kapital	3 100 017	2 976 279

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	347 197	486 680
Årets resultat	1 076 410	-15 745
Summa fritt eget kapital	1 423 607	470 935

Summa eget kapital**4 523 624** **3 447 214****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	24 502 255	25 788 070
Summa långfristiga skulder		24 502 255	25 788 070

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	288 832	288 832
Leverantörsskulder		766 699	784 557
Skatteskulder		22 911	22 859
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	108 503	100 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 494 394	1 598 063
Summa kortfristiga skulder		2 681 339	2 794 671

Summa skulder**27 183 594** **28 582 741****Summa eget kapital och skulder****31 707 218** **32 029 955**

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 34 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 linjärt med 5 -20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år. Avskrivning marknadsanläggningar 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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

11 438 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristig.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 380 824	8 380 824
	Hysesintäkt lokaler	142 580	132 654
	Hysesintäkt garage och bilplatser	551 485	549 442
	Hysesintäkt övrigt	14 792	15 498
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	307 745	301 295
	Årsavgift konsumtionsavgift el	402 578	397 387
	Övriga intäkter i verksamheten	24 612	24 612
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 274	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 108	27 969
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare inkl balkongtillägg	345 885	460 517
		10 196 883	10 290 197
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	203 319	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-232 910	-200 011
	El	-635 954	-617 575
	Uppvärmning	-1 228 266	-1 181 299
	Tomträtsavgäld	-579 136	-579 136
	Vatten	-362 319	-352 668
	Renhållning	-183 501	-170 841
	Bevakningskostnader	-7 605	-6 119
	TV, bredband, iptelefoni	-337 937	-343 077
	Serviceavtal	-129 222	-278 522
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-577 942	-465 056
	Försäkringar	-110 337	-100 900
	Fastighetsskatt	-254 640	-250 680
	Periodiskt underhåll	-1 731 210	-2 971 585
	Övriga driftskostnader	-97 965	-89 589
		-6 468 944	-7 607 058
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 556	-14 719
	Förvaltningskostnader	-180 164	-234 406
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 630	-27 287
	Föreningsverksamhet	-15 810	-15 220
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 023	-19 219
	Konsulter	0	-25 030
	Förbrukningsinventarier	-71 273	-6 993
	Medlemsavgifter HSB	-79 500	-79 500
	Stämma och styrelse	-4 698	-1 420
		-410 654	-423 795
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har en kvinna och en man anställda		
	Arvode till styrelsen	-125 000	-110 085
	Löner för anställda	-665 868	-471 027
	Övriga arvoden	-34 376	-24 636
	Övriga personalkostnader	-4 571	-248
	Revisionsarvode	-3 125	-3 075
	Sociala avgifter	-265 160	-180 189
	Utbildning	-2 542	0
		-1 100 641	-789 260
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-869 834	-869 834
	Markanläggningar	-7 174	-7 174
	Maskiner och inventarier	-24 206	-24 206
		-901 214	-901 214



Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	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	-24 359 517	-23 489 683			
	Årets avskrivningar byggnader	-869 834	-869 834			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 916 181	-1 909 007			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-7 174	-7 174			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 152 706	-26 275 698			
	Utgående bokfört värde	22 995 349	23 872 357			
	Bokförda värden byggnader	22 726 237	23 596 071			
	Bokförda värden markanläggningar	269 112	276 286			
	Fastighetsbeteckning: Stocken 5 och 6 Marken innehas med tomträtt					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1962	84 000 000	37 000 000	121 000 000	121 000 000
	Lokaler		780 000	618 000	1 398 000	1 398 000
			84 780 000	37 618 000	122 398 000	122 398 000
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	283 089	283 089			
	Utgående anskaffningsvärden	283 089	283 089			
	Ingående avskrivningar	-152 661	-128 455			
	Årets avskrivningar	-24 206	-24 206			
	Utgående avskrivningar	-176 867	-152 661			
	Utgående bokfört värde	106 222	130 428			
	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 (Omklassificerad från kortfristig till långfristig placering)	685 000	0			
		685 000	0			
Not 12	Övriga fordringar					
	Skattekonto	53 577	53 577			
	Fordran medlemmar- byte lägenhetsdörr	10 500	14 100			
		64 077	67 677			

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	115 591	110 337
Förutbetald kabel-TV och bredband	84 743	82 774
Förutbetald tomträttsavgäld	171 997	144 784
Förutbetald fastighetsskötsel	31 916	22 099
Upplupna ränteintäkter	8 509	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 940	11 458
	434 697	371 452

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Marginalaen Bank	rörlig	löpande	899 662	893 852
Seven Days			0	906 783
Collector Credit AB	rörlig	löpande	899 373	893 351
SBAB	rörlig	löpande	904 938	901 643
Aros Kapital	rörlig	löpande	850 000	0
			3 553 973	3 595 629
Föreningens egen ägda bostadsrättslägenhet nr 74 (Omklassificerad från kortfristig till långfristig placering)			0	685 000
			3 553 973	4 280 629

Not 15 Kassa och bank

Kassa	3 300	4 847
Nordea	3 753 462	3 206 052
Swedbank sus konto	109 606	95 721
	3 866 368	3 306 620

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,83%	2023-01-18	7 313 852	150 000
Nordea		1,14%	2019-03-06	3 978 365	7 364
Nordea		1,85%	2019-11-20	7 459 601	11 468
SBAB		2,23%	2025-01-17	6 039 269	120 000
				24 791 087	288 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 502 255
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 155 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 346 927
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



Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	3 900	4 063
Personalens källskatt	23 496	13 806
Medlemmars inre fond	81 107	82 491
	108 503	100 360

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	127 944	129 140
Upplupen semesterskuld inklusive sociala avgifter	180 153	112 758
Upplupna sociala avgifter	72 167	44 795
Upplupna räntekostnader	48 585	73 081
Upplupen revision	14 975	14 975
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 125	3 075
Förutbetalda årsavgifter och hyror	753 865	779 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 580	440 273
	1 494 394	1 598 063

Karlstad 19/3 2019



Einar Andersson


Fredrik Lindberg


Per Spector


Ebba Sigfridsson


Niclas Hagman


John Arne Von Essen


Emma Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-22


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 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad för år 2018 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 revisionssed 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 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 29/3 2019



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 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.

