



Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad

Brf Järnet i Karlstad
Org nr 773200-1313

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 36 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m² samt totalt 179 bilupp-ställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak. För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinnings-central (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018.

Under verksamhetsåret har totalt 13 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lars Johansson	ordförande
Thomas Andersson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Ulla Röjdén	vice sekreterare
Lennart Ludvigsson	ledamot
Henrik Egeman	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot
Patrik Espino Colin	suppleant

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter och Jonas Holm, två i förening. Lars Johansson, Thomas Andersson, Ulla Röjdén, Anna Holm, Henrik Egeman, Lennart Ludvigsson, Lena Alfredsson och Jonas Holm, två i förening.

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström (sammankallande) och Kerstin Edberg.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Inger Dahlqvist (ordinaire) och Bengt-Göran Nilsson som suppleant.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Jonas Holm. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Vänerförvaltning AB	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Råum's Maskin	Fastighetsskötsel
Assemblin VS AB	Fastighetsskötsel/VVS
NPI Service AB	Fastighetsskötsel/Ventilation
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten/avlopp
ComHem	Tv (basutbud; 16 kanaler)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Certego	Batteribackup porttelefoner
CG Kull	Årskontroll brandsläckare
Securitas	Störning/upplåsning/parkering
Västsvenska gym	Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrum samt stambyte	2002/2010
Fönsterbyte	2004/2005
Värmesystem	2007
Tvättstugor	2007/2016
Dagvattensystem	2013/2014
Skalskydd (Låst 24 tim)	2014
Skärmtak och belysning entréer	2016
Byte av alla ljuskällor till LED	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Målning av trapphus enligt underhållsplanen är utfört. Lagstadgad energideklaration har genomförts. Styrelsen har beslutat att tidigarelägga energisparande åtgärder som föreslagits i energideklarationen. En cirkulationspump i värmesystemet, sex torkskåp i tvättstugorna har bytts ut under 2018. Samtliga 15 frånluftsfläktar på taken har bytts ut under vintern 2018/19. Föreningens utemöbler har reparerats och kompletterats. Lekplatsen har besiktats och föreslagna förbättringar har utförts.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2018. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll och åtgärderna som genomfördes efter förslag i energideklarationen.

Årsavgiften för bostäder 2018 var oförändrad ca 554 kr/m² (föregående år ca 554 kr/m²). Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2019. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och Com Hem TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 022 885 (12 225 705) kr. Under året har föreningen amorterat 202 820 (1 202 820) kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 (13) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var 15 köp. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 250 st varav röstberättigade medlemmar 203 st.

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl a inomhusboule, seniorgympa och bokcafé.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

WJ

Flerårsöversikt

(alla belopp i tkr)		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	8 367	8 364	8 364	8 681
Resultat efter finansiella poster	tkr	276	1 078	1 016	2 118
Drifts- och personalkostnad per m ²	kr	416	365	316	311
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	554	554	554	577
Lån per m ² bostadsyta	kr	807	821	902	1 015
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	39,5	38,0	34,0	29,0

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	967 465	3 383 287	3 247 558	1 078 244
Disposition av föregående års resultat	-	-	1 078 244	-1 078 244
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan	-	1 700 000	-1 700 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Årets uttag enligt underhållsplan	-	-623 000	623 000	-
Årets resultat	-	-	-	275 699
Eget kapital 2018-12-31	967 465	4 460 287	3 248 802	275 699

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 248 802
Årets resultat	275 699
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 524 501

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 380 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	1 700 000
Balanserat resultat	3 204 501
	3 524 501

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 366 665	8 363 924
Övriga rörelseintäkter	2	47 367	36 116
Summa rörelseintäkter		8 414 032	8 400 040
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 680 012	-5 012 491
Övriga externa kostnader		-487 402	-419 331
Personalkostnader och arvoden	4	-513 066	-414 457
Avskrivningar	5, 6, 7, 8, 9, 10	-965 834	-965 834
Summa rörelsekostnader		-7 646 314	-6 812 113
Resultat före finansiella poster		767 718	1 587 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 019	-509 708
Summa resultat från finansiella poster		-492 019	-509 683
Resultat efter finansiella poster		275 699	1 078 244
Årets resultat		275 699	1 078 244

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5, 6, 7, 8, 9, 10	18 831 021	19 796 855
Summa anläggningstillgångar		18 831 021	19 796 855
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	11	22 236	22 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 899	190 091
<u>Summa</u>		142 135	212 328
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		9 844	8 743
Bank		3 643 806	2 835 099
Summa omsättningstillgångar		3 795 785	3 056 170
Summa tillgångar		22 626 806	22 853 025

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		967 465	967 465
Föreningens fond för yttre underhåll		4 460 287	3 383 287
		<u>5 427 752</u>	<u>4 350 752</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 248 802	3 247 558
Årets resultat		275 699	1 078 244
Summa eget kapital		<u>8 952 253</u>	<u>8 676 554</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 820 065	12 020 629
Summa långfristiga skulder		<u>11 820 065</u>	<u>12 020 629</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	202 820	205 076
Leverantörsskulder		567 168	1 090 925
Skatteskulder		876	6
Övriga kortfristiga skulder	14	4 000	13 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 079 624	846 670
Summa kortfristiga skulder		<u>1 854 488</u>	<u>2 155 842</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 626 806</u>	<u>22 853 025</u>

Noter

Not 1 Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 22 procent.

Fastighetslån

5 029 725 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2019 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	7 992 073	7 992 104
Hyror	374 592	371 820
Elavräkning	14 679	10 208
Övrigt	37 258	29 198
Summa	<u>8 418 602</u>	<u>8 403 330</u>
Hyresbortfall övrigt	-4 570	-3 290
	<u>8 414 032</u>	<u>8 400 040</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel och städning	476 575	452 769
Snöröjning	144 510	77 239
Reparation och underhåll	1 585 824	1 189 152
Värme	1 505 444	1 469 245
El	189 701	199 402
Vatten och avlopp	440 176	421 418
Renhållning	215 730	205 333
Kabel-TV	102 543	100 947
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	278 238	273 750
Fastighetsförsäkring	85 976	84 345
Trädgårdskostnader	267 964	70 952
Övrigt	91 395	172 003
Summa	<u>5 680 012</u>	<u>5 012 491</u>

411

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Löner för anställda och vicevärd	297 469	227 730
Styrelsearvode	107 000	110 675
Arbetsgrupp	-	1 650
Revision föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	148	337
Sociala avgifter	105 449	71 065
Summa	<u>513 066</u>	<u>414 457</u>

Not 5 Badrum

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 373 789	-4 014 363
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 733 215	-4 373 789
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 266 785</u>	<u>8 626 211</u>
Avskrivningstid 2001-2041.		

Not 6 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 281 944	-9 177 727
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 386 161	-9 281 944
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 396 992</u>	<u>2 501 209</u>

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2.
Marken innehas med tomträtt.

Taxeringsvärde

Byggnader	98 000 000	98 000 000
Mark byggnader	43 000 000	43 000 000
Lokaler	291 000	291 000
Mark lokaler	258 000	258 000
	<u>141 549 000</u>	<u>141 549 000</u>

Not 7 Fönsterbyte

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 170 426	-1 996 354
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 344 498	-2 170 426
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 655 502</u>	<u>3 829 574</u>

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Markanläggning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 269 669	-1 010 909
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 528 429	-1 269 669
Utgående restvärde enligt plan	3 646 768	3 905 528
Avskrivningstid 2013-2033		

Not 9 Porttelefon

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-214 195	-171 356
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 034	-214 195
Utgående restvärde enligt plan	599 741	642 580
Avskrivningstid 2013-2028.		

Not 10 Sophus

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-238 640	-212 120
Årets avskrivningar	-26 520	-26 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 160	-238 640
Utgående restvärde enligt plan	<u>265 234</u>	<u>291 754</u>

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	22 236	22 237
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22 236</u>	<u>22 237</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Försäkring	88 115	85 976
Tomträttsavgäld	-	73 984
Bevakning	1 868	1 755
Kabel-TV	25 576	25 035
Telia	2 564	2 340
Övrigt	1 776	1 001
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>119 899</u>	<u>190 091</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar	3,65	2022-12-30	97 360	4 283 176
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 709 984
Stadshypotek	5,10	2019-03-01	<u>59 700</u>	<u>5 029 725</u>
Summa skulder till kreditinstitut			202 820	12 022 885
Avgår kortfristig del				<u>-202 820</u>
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				11 820 065
Ställda säkerheter			2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar			20 700 000	20 700 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 203 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 11 milj kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Källskatt december	-	9 165
Summa övriga skulder	<u>4 000</u>	<u>13 165</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	39 717	40 360
Förskottsbetalda avgifter/hyror	655 103	685 918
El	18 858	-
Fjärrväme	224 012	-
Skatt	23 114	22 812
Arvoden	75 200	75 200
Sociala kostnader	22 500	22 500
Övrigt	21 120	-120
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 079 624</u>	<u>846 670</u>

4.5

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av: Under 2019 : Omläggning av tak, byte takluckor, rökluckor, hänggrännor och stuprör. Montering av gångbryggor och snörasskydd på taken och spolning av köksavlopp.

2020 - 2022 Målning av källare, OVK (obligatorisk ventilationskontroll), målning av återvinningshus, spolning av samtliga avloppsstammar.

Karlstad 2019 - 03 - 28



Lars Johansson
Ordförande



Thomas Andersson
Vice ordförande



Anna Holm
Sekreterare



Ulla Röjdén
Vice sekreterare



Lennart Ludvigsson
Ledamot



Henrik Egeman
Ledamot



Lena Alfredsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 29.



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Inger Dahlqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
orgnr 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet 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. 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.

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, andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet 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 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 fortlöpa 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 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



Inger Dahlqvist

Förtroendevald revisor