

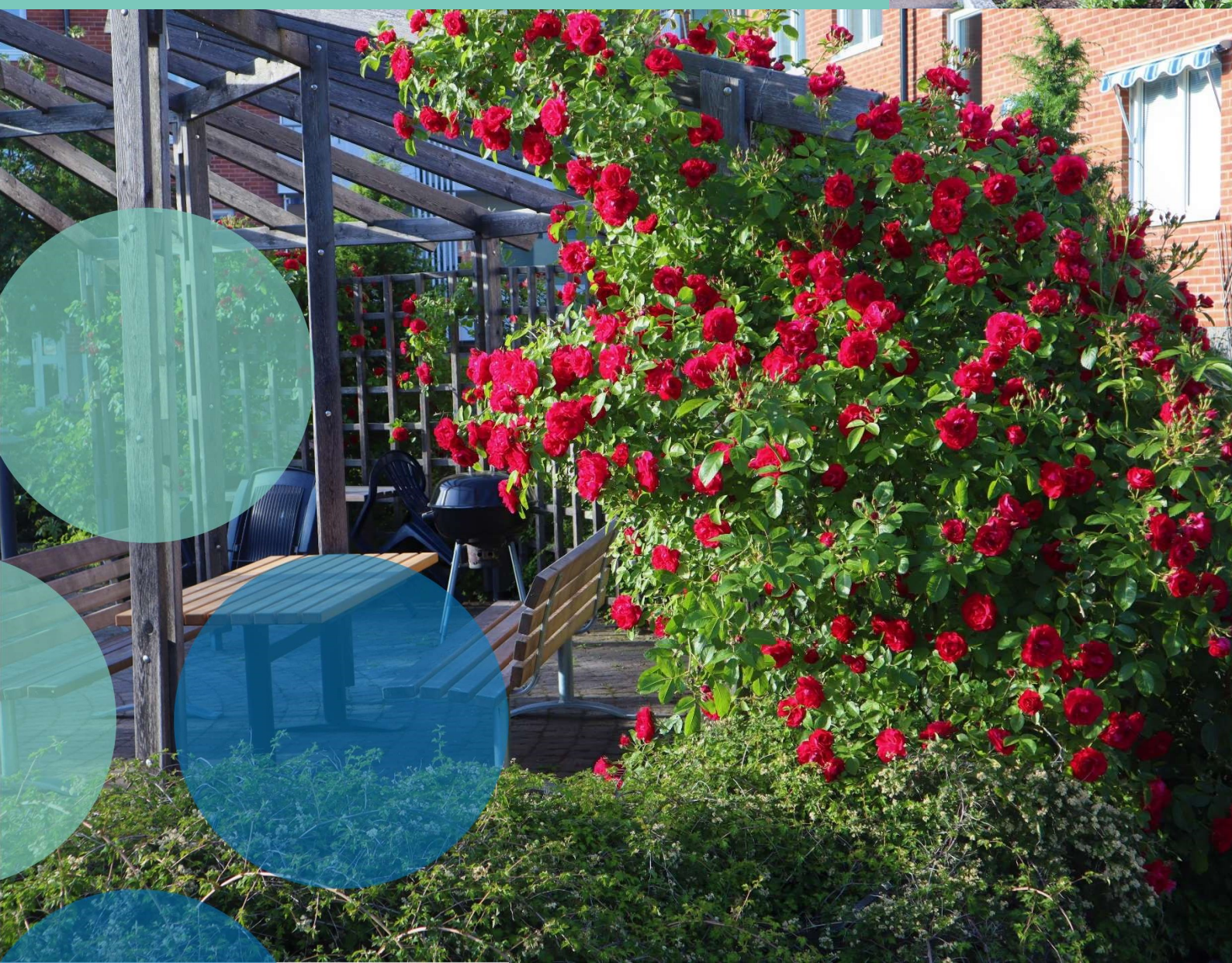


VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
773200-1313



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 biluppställningsplatser (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 29 maj 2019.

Under verksamhetsåret har totalt 14 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
Elisabeth Hall	ledamot
Henrik Egeman	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot
Christine Holst	suppleant

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

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström (sammankallande) och Jonas Holm.

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 Lennart Ludvigsson. 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

Leverantör

Vänerförvaltning AB
Råum's Maskin
Assemblin VS AB
NPI Service AB
Karlstad Energi
Karlstads Kommun
ComHem
Länsförsäkringar
Certego
CG Kull
Securitas
Västsvenska gym

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel/VVS
Fastighetsskötsel/Ventilation
El och nät samt fjärrvärme
Vatten/avlopp
Tv (basutbud; 16 kanaler)
Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Batteribackup porttelefoner
Årskontroll brandsläckare
Störning/upplåsning/parkering
Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd

Badrum samt stambyte
Fönsterbyte
Värmesystem
Tvättstugor
Dagvattensystem
Skalskydd (Låst 24 tim)
Skärmtak och belysning entréer
Byte av alla ljuskällor till LED
Målning av trapphus

År

2002/2010
2004/2005
2007
2007/2016
2013/2014
2014
2016
2017
2018

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan är utfört: Omläggning av tak, byte av takfotsplåt, takluckor, hänggrännor och stuprör. Montering av gångbryggor och snörasskydd på taken. Förebyggande spolning av köksavlopp.

Dessutom har fastighetsboxar installerats. Räddningstjänsten har genomfört en kontroll av föreningens brandskydd. Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2019. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll.

Årsavgiften för bostäder 2019 var oförändrad ca 554 kr/m² (föregående år ca 554 kr/m²). Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2020. 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 11 819 840 (12 022 885) kr. Under året har föreningen amorterat 203 085 (202 820) kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (18) bostadsrätter överlåtits. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 246 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl.a. seniorgympa, bokcafé, musikquiz och kurser. Alla större blomkrukor och 16 utav de 25 blomrabatter som finns på gårdarna planteras och sköts av medlemmar.

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 1 377 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.

49

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 365	8 362	8 361	8 357
Resultat efter finansiella poster	-2 181	276	1 078	1 016
Drifts- och personalkostnad per m²	613	416	365	316
Årsavgift per m² bostadsyta	554	554	554	554
Lån per m² bostadsyta	817	831	845	929
Balansomslutning	20 207	22 627	22 853	22 701
Soliditet (%)	33,5	39,6	38,0	33,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	967 465	4 460 287	3 248 802	275 699	8 952 253
Disposition av föregående års resultat			275 699	-275 699	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		1 700 000	-1 700 000		0
Uttag enligt underhållsplan		-1 380 000	1 380 000		0
Årets resultat				-2 180 688	-2 180 688
Eget kapital 2019-12-31	967 465	4 780 287	3 204 501	-2 180 688	6 771 565

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 resultatmedel:

Balanserat resultat	3 204 501
Årets resultat	-2 180 688
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 023 813

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 880 000
att i ny räkning överföres	3 103 813
	1 023 813

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 365 457	8 362 095
Övriga rörelseintäkter	3	61 684	51 937
Summa rörelseintäkter		8 427 141	8 414 032
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-8 430 766	-5 680 012
Övriga externa kostnader		-436 323	-487 402
Personalkostnader och arvoden	5	-444 297	-513 066
Avskrivningar	6, 7, 8, 9, 10, 11	-965 834	-965 834
Summa rörelsekostnader		-10 277 220	-7 646 314
Resultat före finansiella poster		-1 850 079	767 718
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 609	-492 019
Summa finansiella poster		-330 609	-492 019
Resultat efter finansiella poster		-2 180 688	275 699
Årets resultat		-2 180 688	275 699

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6, 7, 8, 9, 10, 11	17 865 188	18 831 022
Summa anläggningstillgångar		17 865 188	18 831 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		22 220	22 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	260 804	119 899
		283 024	142 135
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		13 080	9 844
Bank		2 045 638	3 643 806
Summa omsättningstillgångar		2 341 742	3 795 785
SUMMA TILLGÅNGAR		20 206 930	22 626 807

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		967 465	967 465
Fond för yttre underhåll		4 780 287	4 460 287
		5 747 752	5 427 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 204 501	3 248 802
Årets resultat		-2 180 688	275 699
Summa eget kapital		6 771 565	8 952 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 617 020	11 820 065
Summa långfristiga skulder		11 617 020	11 820 065
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	202 820	202 820
Leverantörsskulder		565 288	567 168
Skatteskulder		1 582	876
Övriga kortfristiga skulder	15	4 000	4 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 044 655	1 079 625
Summa kortfristiga skulder		1 818 345	1 854 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 206 930	22 626 807

Noter

Not 1 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

4 969 800 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

W

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 992 096	7 992 073
Hyror	375 411	374 592
Hysesbortfall Bilplatser	-2 050	-4 570
Summa	8 365 457	8 362 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Elavräkning	17 154	14 679
Övriga intäkter	44 530	37 258
Summa	61 684	51 937

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	469 367	476 575
Snöröjning	140 313	144 510
Reparation och underhåll	4 388 710	1 585 824
Värme	1 457 458	1 505 444
El	168 864	189 701
Vatten och avlopp	438 648	440 176
Renhållning	206 157	215 730
Kabel-TV	101 917	102 543
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	288 148	278 238
Fastighetsförsäkring	88 115	85 976
Trädgårdskostnader	127 517	267 964
Övrigt	259 618	91 395
Summa	8 430 768	5 680 012

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Löner för anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga personalkostnader	234 769	297 617
Styrelsearvode	100 700	107 000
Revision föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	105 828	105 449
Summa	444 297	513 066

Not 6 Byggnader

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 386 161	-9 281 944
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 490 378	-9 386 161
Utgående redovisat värde	2 292 775	2 396 992
Taxeringsvärde		
Byggnader	106 000 000	98 000 000
Mark byggnader	54 000 000	43 000 000
Summa	160 000 000	141 000 000
Lokaler	386 000	291 000
Mark lokaler	338 000	258 000
Summa	724 000	549 000

Avskrivningstid 2001-2041.

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

Not 7 Badrum

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 733 215	-4 373 789
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 092 641	-4 733 215
Utgående redovisat värde	7 907 359	8 266 785

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Fönsterbyte

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 344 498	-2 170 426
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 518 570	-2 344 498
Utgående redovisat värde	3 481 430	3 655 502

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 9 Markanläggning

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 528 429	-1 269 669
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 787 189	-1 528 429
Utgående redovisat värde	3 388 008	3 646 768

Avskrivningstid 2013-2033.

Not 10 Porttelefon

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-257 034	-214 195
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 873	-257 034
Utgående redovisat värde	556 902	599 741

Avskrivningstid 2013-2028.

Not 11 Sophus

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-265 160	-238 640
Årets avskrivningar	-26 520	-26 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 680	-265 160
Utgående redovisat värde	238 714	265 234

Avskrivningstid 2009-2028.

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	96 492	88 115
Tomträttsavgäld	73 984	0
Bevakning	1 969	1 868
Kabel-TV	26 201	25 576
Telia & Telenor	3 338	2 564
Ekonomisk förvaltning	57 813	0
Övrigt	1 007	1 776
Summa	260 804	119 899

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Länsförsäkringar	3,65	2022-12-30	97 360	4 185 816
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 664 224
Stadshypotek	1,40	2020-03-03	59 925	4 969 800
Totalt			203 045	11 819 840
Avgår kortfristig del				-202 820
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				11 617 020

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 10 800 000 kr.

u.j

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	23 873	39 717
Förskottsbetalda avgifter/hyror	670 190	655 103
El	18 935	18 858
Fjärrvärme	202 528	224 012
Renhållning	16 575	0
Skatt	23 953	23 114
Arvoden	68 600	75 200
Sociala kostnader	20 000	22 500
Övrigt	0	21 120
Summa	1 044 654	1 079 624

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
	20 700 000	20 700 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av: Under 2020 målning av källare. 2021 - 2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll), målning av återvinningshus, spolning av samtliga avloppsstammar. Kostnaden för planerat underhåll år 2020 beräknas till ca. 400 000 kr.

Karlstad 2020-04-21



Lars Johansson
Ordförande



Thomas Andersson
Vice ordförande



Anna Holm
Sekreterare



Ulla Röjdén
Vice sekreterare



Henrik Egeman
Ledamot



Lena Alfredsson
Ledamot

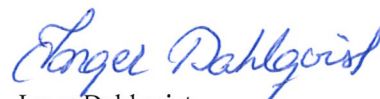


Elisabeth Hall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Inger Dahlqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
org.nr. 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsföreningen Järnet 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 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 27 / 4 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Inger Dahlqvist
Av föreningen vald revisor