

# Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad

Till samtliga medlemmar och bostadsrättsinnehavare:

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 29 april 2019 är du välkommen till föreningens 10:e ordinarie föreningsstämma.

Tid: kl 18:00

Plats: Barbros Brygga, Inre Hamn

Anmälan: för planering av förtäring anmäl er till Styrelsen genom att svara på utsänt mail eller direkt till [brfpinassen@gmail.com](mailto:brfpinassen@gmail.com) **senast 2019-04-22**

### Förslag till dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av deltagarförteckning
3. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
4. Val av justeringsmän för stämman
5. Godkännande av dagordning
6. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
7. Föredragande av årsredovisning inklusive resultat- och balansräkning
8. Föredragande av revisionsberättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor och suppleant
14. Val av valberedning
15. Behandling av inkomna motioner
16. Övriga frågor
17. Mötets avslutande

**Varmt välkomna till stämman**  
**Styrelsen**

**Brf Pinassen i Karlstad**  
**Org nr 769614-6229**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- noter	11

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

AG CH S2 UJ UK

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229)

### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastighet Barkassen 16 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrätter, 34 invändiga parkeringsplatser i garage samt två lokaler.

### Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 540 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår 2009.

### **Fastighetens tekniska status**

Avsättning till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

### **Föreningens lokaler**

Föreningen äger 2 st lokaler på totalt 128,5 m<sup>2</sup>.

### **Medlemsinformation**

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomsskattelagen.

Under året har 1 st överlåtelser skett.

### Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det ett övernattningsrum, en gemensamhetslokal, en grovtvättstuga i plan 0 (garageplan).

*LA 68 CH 82 11.11.18*

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten innehar en andel på för närvarande 19/257 i gemensamhetsanläggningen Karlstad Pinassen GA:1. Gemensamhetsanläggningen innefattar torgplats och p-platser för besökande till Barkassen-området.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

- Årsstämman hölls den 23 april 2018. 24 av totalt 34 lägenheter fanns representerade. Ingen motion var inlämnad. Mötet hölls på Barbros Brygga och det bjöds på smörgås, dricka och kaffe. Speciellt inbjuden var vår revisor Urban Johansson.
- Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 9 styrelsesammanträden.
- Under året har såväl vår- som höststädning genomförts. Blomgruppen har sett till att blommor inköpts och ett 30-tal av de boende har deltagit i plantering och städning. Även i år så ordnades en gemensam dammsugning av vårt garage under vårstädningen. Festkommittén stod för förtäring.
- Avgiften i föreningen har varit oförändrad under året.
- Arbetet med underhållsplanen fortlöper enligt plan - fortsatt dialog med Peab ang. puts-skador på betongpelarna. Kommer att åtgärdas under våren / försommaren 2019. Bekostas och kommer att utföras av Peab. Även utvändiga skador på den putsade fasaden utanpå trapphusen 3B och 5B kommer att åtgärdas vid samma tillfälle.
- Fuktmätning utförd i trapphusen 3B och 5B. Inga tecken på fukt finns i väggarna.
- Häckarna inne på gården klippta och ny jord är påfylld.
- Humana Assistans AB är ny hyresgäst i Samtangelokalen. Vi har tecknat ett 3-årsavtal från 2018 06 01.
- Ny LED belysning monterad i garaget.
- GDPR - här har vi ett avtal med Vänerförvaltning.
- Ett av våra lån på 10.7 MSEK är omsatt 2018 09 25. Efter budgivning från ett flertal banker tog styrelsen beslut att förlänga hos Swedbank enligt följande: Det nya lånet är på 9.7 MSEK efter en engångsamortering på 1.0 MSEK- Årlig amortering på 200.000 kr. Löptiden är 3 år med en fast ränta på 1.09%.
- Målningsarbeten har utförts.
- Uppsättning skyddsplåtar på cykeldörrar.
- Uthyrningsrummet har varit uthyrt 16 % av årets tillgängliga tid.
- Många, både mindre och större, åtgärder har kontinuerligt gjorts, av vår husvärd och annan frivillig arbetskraft, allt för att förbättra både funktion och trivsel i fastigheten

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Kareliusson	Ledamot	Ordförande
Cecilia Hane	Ledamot	Vice ordförande
Lars-Ove Larsson	Ledamot	Sekreterare
Sture Lindvall	Ledamot	Kassör
Gösta Brolinson	Ledamot	
Karin Dahlström	Suppleant	
Lars Hedin	Suppleant	
Arne Jansson	Suppleant	

Styrelsens säte är Karlstad.

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Urban Johansson We Audit Sweden AB (bytte namn från Wint Audit AB 1/4 2017) Ordinarie  
Henrik Johansson Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering år 2018
Swedbank AB	2,06%	2019-09-25	10 132 000	100 000
Swedbank AB	1,09%	2021-09-24	9 700 000	1 000 000
Swedbank AB	1,52%	2020-09-25	8 900 000	100 000

Amortering har gjorts med 1 200 000 kr under 2018.

Amortering 2019 beräknas till 400 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut till 27 532 000 kr.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 757 kr per m<sup>2</sup>. I årsavgiften är avgiften för garageplatsen inräknad.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2009. Halv fastighetsavgift för lägenheterna betalas från och med 1 januari 2015. Fr.o.m 2021 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler debiteras på hyresavier och betalas av föreningen.

*Ulf Kareliusson*   *Henrik Johansson*   *Urban Johansson*   *Cecilia Hane*   *Lars-Ove Larsson*   *Sture Lindvall*   *Gösta Brolinson*   *Karin Dahlström*   *Lars Hedin*   *Arne Jansson*

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

**Flerårsöversikt**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 987	2 987	2 945	2 682	3 132
Resultat efter finansiella poster	tkr	203	260	307	-87	206
Balansomslutning	tkr	97 767	98 690	98 661	98 520	98 782
Soliditet	%	69,8	69,0	68,8	68,6	68,3%

**Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	65 675 000	1 344 890	856 613	259 559
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	194 250	65 309	-259 559
Årets resultat	-	-	-	<u>203 374</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	65 675 000	1 539 140	921 922	203 374

*Handwritten signatures and initials: S, CA, U, U*

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	203 374
Balanserat resultat	921 922
att till yttre fond reserveras	-194 250
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	931 046

Styrelsen föreslår följande disponeras så

att balanseras i ny räkning	931 046
	<hr/>
	931 046

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

*LA G CA & VD UK*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 987 122	2 987 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 987 122</u>	<u>2 987 396</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	2	-1 457 217	-1 342 989
Personalkostnader	3	-36 154	-36 713
Avskrivningar	4	-647 000	-647 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 140 371</u>	<u>-2 026 702</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>846 751</u>	<u>960 694</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 572	4 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-647 949	-705 153
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-643 377</u>	<u>-701 135</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>203 374</u>	<u>259 559</u>
<b>Årets vinst</b>		<u>203 374</u>	<u>259 559</u>

*Handwritten signatures and initials: S, B, CA, S, U., AK*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	4	95 422 212	96 069 212
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>95 422 212</u>	<u>96 069 212</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	99 619	97 090
Övriga kortfristiga fordringar	6	14 977	20 257
		<u>114 596</u>	<u>117 347</u>
Kassa och Bank		2 230 162	2 503 876
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 344 758</u>	<u>2 621 223</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>97 766 970</u>	<u>98 690 435</u>

LA SB CA SZ HJ UK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		65 675 000	65 675 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 539 140	1 344 890
		<u>67 214 140</u>	<u>67 019 890</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		921 922	856 613
Årets resultat		203 374	259 559
		<u>1 125 296</u>	<u>1 116 172</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>68 339 436</u>	<u>68 136 062</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	28 332 000	29 732 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>28 332 000</u>	<u>29 732 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	200 000
Leverantörsskulder		137 500	132 720
Skatteskulder		2 198	26 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	555 836	463 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 095 534</u>	<u>822 373</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>97 766 970</u>	<u>98 690 435</u>

*S. B. OH & VD /k.*

## Noter

### Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen o bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas enligt BFNAR (2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Återstående avskrivningstid beräknas till 121 år.

Ny teknisk bedömning av byggnadens livslängd har utförts i samband med övergången till nytt redovisningsregelverk år 2014.

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

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

10 132 000 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristig skuld per 2018-12-31.

Den del som kommer att amorteras under 2019 redovisas som kortfristig.

*Handwritten signatures and initials:* A G CH S HJ UK

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	2 548 860	2 548 837
Eldebitering	187 852	190 884
Elavräkning	-3 849	-7 095
Hysesintäkter	243 359	223 875
Övriga hyresintäkter	10 900	30 895
Summa	<u>2 987 122</u>	<u>2 987 396</u>

### Not 2 Drift och fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode för teknisk förvaltning	106 373	137 708
Löpande underhåll hiss	75 649	70 323
Sotning	47 177	-
Reparation och underhåll	159 596	153 279
El	205 961	209 869
Värme	310 546	293 488
Vatten och avlopp	75 415	74 275
Renhållning	47 930	46 469
Fastighetsförsäkring inl ansvar samt bostadsrättsförsäkring	36 330	27 311
Digital-Tv/Bredband	94 963	95 817
Snöröjning	22 782	1 837
Förbrukningsmaterial	420	6 070
Fastighetskatt	43 050	39 798
Trädgård	24 829	6 713
Tel/porto/bevakning	36 807	11 579
Övriga driftskostnader	25 279	22 650
Konsultarvoden	51 766	66 059
Revisionsarvoden	10 109	9 813
Arvode för ekonomisk förvaltning	53 309	50 904
Admkostnader/stämma mm	28 926	19 027
Summa	<u>1 457 217</u>	<u>1 342 989</u>

*LL CB CH SZ WJ UK*

**Not 3 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelseavoden	30 002	29 999
Sociala kostnader	6 152	6 714
Summa	<u>36 154</u>	<u>36 713</u>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	100 163 712	100 163 712
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	100 163 712	100 163 712
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-4 094 500	-3 447 500
Årets avskrivningar	-647 000	-647 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-4 741 500</u>	<u>-4 094 500</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>95 422 212</u>	<u>96 069 212</u>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 292 000	17 292 000
Summa vid periodens utgång	<u>17 292 000</u>	<u>17 292 000</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 438 000	50 438 000
Taxeringsvärde mark	14 308 000	14 308 000
	<u>64 746 000</u>	<u>64 746 000</u>

*Handwritten signature: S. B. CH S. U. U. UK*

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	28 001	26 995
Fastighetsskötsel	26 367	25 761
Bevakning	8 883	7 922
Telia	23 200	23 540
Vfab	13 168	12 872
<b>Summa</b>	<u>99 619</u>	<u>97 090</u>

**Not 6 Övriga fordringar**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	755	426
Kundfordran	1 400	-
Momsfordran	12 822	19 831
<b>Summa</b>	<u>14 977</u>	<u>20 257</u>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

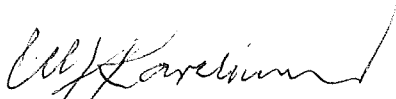
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Swedbank AB 2,06% tom 2019-02-25	10 132 000	10 232 000
Swedbank AB 1,09% tom 2021-09-24	9 700 000	10 700 000
Swedbank AB 1,52% tom 2020-09-25	8 900 000	9 000 000
<b>Summa</b>	<u>28 732 000</u>	<u>29 932 000</u>
Avgår kortfristig skuld	-400 000	-200 000
<b>Summa</b>	<u>28 332 000</u>	<u>29 732 000</u>
Ställda säkerheter	34 732 000	34 732 000

SP SB OA & WJ UK

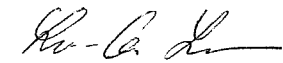
**Not 8      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	91 000	54 608
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	285 437	225 479
Revision	8 000	8 000
Fjärrvärme	44 132	45 857
El	27 941	25 036
Styrelsearvoden	25 500	25 500
Upplupna sociala avgifter	6 280	6 280
Avräkning, snö mm	31 834	34 351
Div	-	2 540
Garantiarbeten	35 712	35 712
<b>Summa</b>	<u>555 836</u>	<u>463 363</u>

Karlstad, 2019-03-25



Ulf Kareliusson  
Ordförande



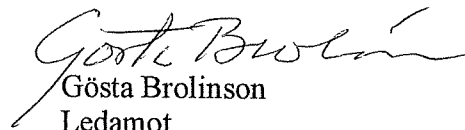
Lars-Ove Larsson  
Sekreterare



Sture Lindvall  
Kassör



Cecilia Hane  
Vice ordförande



Gösta Brolin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-27.



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 27/3 - 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad, org.nr 769614-6229

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad för år 2018.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.