

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karbin i Norrköping

Org.nr. 725000-1257

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer


Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Michael Jansson	ordförande	i tur att avgå
Håkan Kalén	vice ordförande	
Henry Höög	sekreterare	
Elisabeth Bisell	vice sekreterare	
Peter Widén	ledamot utsedd av HSB	fr.o.m. 2019-03-28
Lars W Eriksson	ledamot utsedd av HSB	t.o.m. 2018-12-31

Firmatecknare har varit Michael Jansson, Håkan Kalén, Henry Höög, Elisabeth Bisell, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Christian Wintenby med Jan Owe Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. 

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Henry Höög som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Håkan Kalén som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Appelqvist (sammanställande) och Ann-Sofie Björde.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Karbinen 16, i Norrköpings kommun med adress Plankgatan 34-36. Husen färdigställdes år 1939 och innehåller 49 bostäder om 2 433,5 m², lokaler om 45 m².

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum o kv.
21 st.	2 rum o kv.
5 st.	3 rum o kv.
13 st.	2 rum och kök


De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av rör- och elledningar, byte av värmecentral	1986/87
Ombyggnad av kök och badrum till tidsenlig standard	1986/87
Renovering av hissar	1986/87
Byte av plåttak på cykelboden	1990
Renovering av cykelboden	2005
Byte av hissmaskiner i båda hissarna, målning av källare	2007
Uppförande av miljöhus, införande av hushållsnära källsortering	2007
Byte av samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar	2010/2011
Målning av trapphus, installation av rörelsestyrd armatur i trapphusen	2010/2011
Renovering av föreningslokal	2015/2016
Golvslipning av marmorgolv i trapphus	2016/2017
Målning av källare	2017/2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Eon	Elnät
Bixia	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Com hem AB	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har styrelsen fungerat. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-05 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Åtgärd	Belopp
Målning gårdshus, förråd	39 438 kr
Byte dörr tvättstuga	9 363 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58 (56). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 577	1 577	1 577	1 577	1 577
Årets resultat, tkr	235	353	379	294	559
Balansomslutning, tkr	6 417	6 208	6 045	5 627	5 393
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	648	648	648	648	648
Driftkostnad, kr/kvm *	475	409	410		
Ränta, kr/kvm	20	28	33		
Lån, kr/kvm	1 763	1 785	1 808		
Fond för yttre underhåll, tkr	406	298	268	192	236
Likviditet %	871 %	852 %	534 %		
Soliditet %	27 %	25 %	19 %		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftkostnader ingår driftkostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta. *NA*

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 7 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 648 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 650	298 001	791 717	353 408	1 525 776
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			353 408	-353 408	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		157 000	-157 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-48 801	48 801		0
Årets resultat				235 092	235 092
Belopp vid årets utgång	82 650	406 200	1 036 926	235 092	1 760 867

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 036 926
Årets resultat	235 092
Summa till stämmans förfogande	1 272 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 272 017
-----------------------------------	-----------

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

NA



HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 594 230	1 593 930
Övriga rörelseintäkter	3	33 085	13 974
Summa rörelseintäkter		1 627 315	1 607 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-907 311	-755 886
Övriga externa kostnader	5	-166 660	-157 397
Underhåll enligt plan	6	-48 801	-51 625
Personalkostnader och arvoden	7	-103 310	-100 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-121 978	-121 978
Summa rörelsekostnader		-1 348 060	-1 187 393
Rörelseresultat		279 255	420 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 318	1 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 482	-68 267
Summa finansiella poster		-44 164	-67 103
Resultat efter finansiella poster		235 092	353 408
Årets resultat		235 092	353 408

Tilläggsupplysning

Årets resultat	235 092	353 408
Reservering till fond yttre underhåll	-157 000	-82 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	48 801	51 625
Överskott	126 893	323 033

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *NA*



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 403 173	3 515 975
Inventarier	9	9 176	18 353
Summa materiella anläggningstillgångar		3 412 350	3 534 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 412 850	3 534 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	4 732
Övriga fordringar		5 455	2 071
Avräkningskonto HSB Östra		709 159	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 632	72 560
Summa kortfristiga fordringar		789 409	79 363
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 215 000	2 015 000
Summa kortfristiga placeringar		2 215 000	2 015 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	0	578 581
Summa kassa och bank		0	578 581
Summa omsättningstillgångar		3 004 409	2 672 944
SUMMA TILLGÅNGAR		6 417 258	6 207 771



HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

 Belopp i kr Not **2019-08-31** **2018-08-31**
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser		82 650	82 650
Fond för yttre underhåll		406 200	298 001
Summa bundet eget kapital		488 850	380 651

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 036 926	791 717
Årets resultat		235 092	353 408
Summa fritt eget kapital		1 272 017	1 145 125

Summa eget kapital
1 760 867 **1 525 776**
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	3 504 135	4 368 392
Summa långfristiga skulder		3 504 135	4 368 392

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	864 257	56 928
Leverantörsskulder		80 113	48 502
Aktuella skatteskulder		6 071	2 198
Övriga skulder	16	58 807	61 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	143 008	144 339
Summa kortfristiga skulder		1 152 256	313 604

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
6 417 258 **6 207 771**



HSB – där möjligheterna bor

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,38 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 073 tkr.

2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	1 576 620	1 576 620
Hyror	12 660	12 660
Gästrum / Övernattningsrum	4 950	4 650
Summa nettoomsättning	1 594 230	1 593 930

3 Övriga rörelseintäkter

	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift	4 627	9 032
Pantförskrivningsavgift	3 650	4 942
Bonus	2 808	0
Övriga ersättningar och intäkter	22 000	0
Övriga rörelseintäkter	33 085	13 974



HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	112 387	92 666
Elavgifter	87 467	65 290
Uppvärmningsavgifter	224 069	230 040
Vatten och avlopp	109 665	72 449
Sophämtning	56 492	54 570
Övrig renhållning	0	4 975
Försäkringar	50 267	49 144
Kabel-tv/bredband	124 361	44 825
Snörenhållning	7 741	7 414
Fastighetsskötsel	60 184	66 157
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	67 473	63 600
Förbrukningsinventarier	7 205	4 757
Summa driftskostnader	907 311	755 886
5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	8 655	10 264
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	103 685	100 717
Övriga förvaltningskostnader	5 224	8 666
Konsultarvoden	0	3 656
Medlemsavgift HSB	20 600	20 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	249	0
Möteskostnader	4 220	2 848
Överlåtelseavgift	8 277	10 646
Juridisk konsult	15 750	0
Summa övriga externa kostnader	166 660	157 397
6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	48 801	51 625
Summa underhåll enligt plan	48 801	51 625
7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	45 000	47 000
Arvode vicevärd	30 000	25 000
Arvode föreningsvald revisor	7 000	7 000
Sociala avgifter	21 310	21 508
Summa personalkostnader och arvoden	103 310	100 508

Föreningen har ingen anställd personal. *NA*



HSB - där möjligheterna bor

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 165 743	8 165 743
Ingående anskaffningsvärde mark	103 000	103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 268 743	8 268 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 752 768	-4 639 967
Årets avskrivningar	-112 802	-112 802
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 865 570	-4 752 768
Utgående redovisat värde	3 403 173	3 515 975
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	6 000 000
Totalt taxeringsvärde	33 600 000	21 200 000
Fastighetsbeteckning: Karbinen 16		
9 Inventarier	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Utgående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Ingående avskrivningar enligt plan	-27 529	-18 352
Årets avskrivning enligt plan	-9 176	-9 176
Utgående avskrivning enligt plan	-36 705	-27 529
Utgående redovisat värde	9 176	18 353
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 950	32 841
Förutbetald fastighetsförsäkring	29 320	29 324
Förutbetald kabel-tv/bredband	10 361	10 395
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 632	72 560



HSB - där möjligheterna bor

12 Övriga kortfristiga placeringar		2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB		2 215 000	2 015 000
Summa kortfristiga placeringar		2 215 000	2 015 000
13 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	578 581
Summa kassa och bank		0	578 581
14 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,59 2020-01-30	522 769	535 069
Stadshypotek AB	0,91 2021-06-01	1 775 655	1 794 395
Stadshypotek AB	1,59 2020-01-30	304 012	311 164
Stadshypotek AB	1,04 2021-10-30	1 765 956	1 784 692
		4 368 392	4 425 320
Nästa års amortering beräknas uppgå till		56 928	56 928
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		807 329	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 504 135	4 368 392
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		227 712	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		4 083 752	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 010 000	6 010 000
Summa ställda säkerheter		6 010 000	6 010 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		56 928	56 928
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		807 329	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		864 257	56 928

NA

16 Övriga skulder 2019-08-31 2018-08-31

Personalens källskatt	0	1 200
Lagstadgade sociala avgifter	0	1 030
Medlemmars reparationsfond/inre fond	58 807	59 407
Summa övriga kortfristiga skulder	58 807	61 637

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	59 407	62 500
Uttag under året	-600	-3 093
Utgående värde	58 807	59 407

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2019-08-31 2018-08-31

Upplupna arvoden	3 500	5 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 024	1 496
Upplupna räntekostnader	1 275	1 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 858	11 438
Förskottsbetalda hyror och avgifter	123 350	125 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 008	144 339


Norrköping ²⁰¹⁹⁻¹¹⁻¹⁴


.....
Michael Jansson

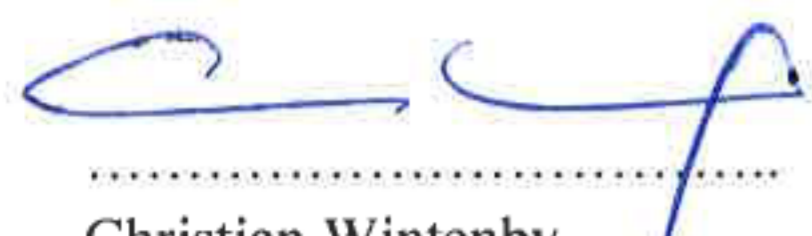

.....
Henry Höög



.....
Håkan Kalén


.....
Elisabeth Bisell


.....
Peter Widén

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{18/11-2019}


.....
Christian Wintenby
Av föreningen vald revisor


.....
Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Karbin i Norrköping, org.nr. 725000-1257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karbin i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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 revisionsred 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsred 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 samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karbin i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Norrköping den 18/11-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christian Wintenby

Av föreningen vald revisor