



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KÖRNAREN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

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

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

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





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Körnaren 1. Fastigheten består av 75 bostäder på totalt 4 415 m² i 9 trappuppgångar på Tulegatan 2-4 och Engholmsgatan 26-30 samt 4 lokaler. Föreningen har även 23 st bilplatser samt 7 st garage. 2 st bostadsrätter innehas av bostadsrättsföreningen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit Normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2018. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Mia Skogsberg	ordförande	i tur att avgå
Per-Inge Trangärd	vice ordförande	
Karin Biörklund	sekreterare	
Mikael Morell	vice sekreterare	i tur att avgå
Eva Andersson	ledamot	i tur att avgå
Maria Andersson	ledamot	
Kjell Klarström	ledamot	
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mia Skogsberg, Eva Andersson, Mikael Morell och Per-Inge Trangård, två i förening.

Revisorer: Revisorer har varit Ragnar Ehrenroth vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärdsskapet köps av HSB Värmland.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Telenor	Bredband
Anticimex	Serviceavtal krypgrundsavfuktare

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ventilationsanläggning	2010
OVK	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2018-10-11.

Reparationer: Avloppsstopp 10 tkr, vattenskada Tulegatan 2 B 70 tkr, radonåtgärder 2 lgh 27 tkr samt ny ventilationskanal Engholmsgatan 26 B 45 tkr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Ventilbyte samt nya termostater element 325 tkr. Energikartläggning 60 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2001-05-18 och som senast är uppdaterad 2018-10-12.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2025 till en kostnad av 21 000 tkr i 2017 års penningvärde.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 850 kr/m². En höjning av avgiften med 2 % genomfördes fr o m januari 2018. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifter med 2 % och hyror med 4% fr o m 2019-01-01. Avgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 145 363 kr. Under året har föreningen amorterat 324 976 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (7) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 93 st varav röstberättigade medlemmar 76 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	4 116	4 003	3 888	3 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	134	-87	53
Soliditet, %	30%	31%	30%	29%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	850	833	809	809
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 759	2 849	2 916	3 002
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	627	554	543	586

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 450 533	474 825	4 571 606	-394 775	134 120
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				134 120	-134 120
Avsättning framtida underhåll enligt plan			280 000	-280 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-592 125	592 125	
Årets resultat					-16 116
Belopp vid årets utgång	1 450 533	474 825	4 259 481	51 470	-16 116

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 1 494 046 kr. Lägenheterna med nr 6 och 58, med insats på 19 347 kr och 24 166 kr är ännu ej upplåtna som bostadsrätt.



Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	-260 655
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	592 125
Avsättning till underhållsfonden*	-280 000
Årets resultat	-16 116
Summa balanserat resultat att behandlas av stämman	35 354

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	35 354
---	---------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer ej med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt Underhållsplanen skulle 870 000 kr ha satts av.

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 115 715	4 003 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 686	0
Summa rörelseintäkter		4 154 401	4 003 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 701 952	-2 363 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 405	-431 735
Personalkostnader och arvode	Not 6	-209 388	-192 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-586 989	-586 989
Summa rörelsekostnader		-3 958 733	-3 575 611
Rörelseresultat		195 667	428 236
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 783	-294 117
Summa finansiella poster		-211 783	-294 117
Resultat efter finansiella poster		-16 116	134 120
Resultat före skatt		-16 116	134 120
Årets resultat		-16 116	134 120



Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 390 097	16 977 086
Summa materiella anläggningstillgångar		16 390 097	16 977 086
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 390 597	16 977 586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		3 786	2 330
Övriga fordringar	Not 10	234	2 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	209 350	183 279
Summa kortfristiga fordringar		213 370	188 529
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	Not 12	4 240 731	3 638 221
Summa kassa och bank		4 240 731	3 638 221
Summa omsättningstillgångar		4 454 101	3 826 750
Summa tillgångar		20 844 698	20 804 336



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	1 925 358	1 925 358
Fond för yttre underhåll	4 259 481	4 571 606
Summa bundet eget kapital	6 184 839	6 496 964

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	51 470	-394 775
Årets resultat	-16 116	134 120
Summa fritt eget kapital	35 354	-260 655

Summa eget kapital

6 220 193	6 236 309
------------------	------------------

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 799 687	13 152 263
Summa långfristiga skulder		12 799 687	13 152 263

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	324 976	297 376
Leverantörsskulder		959 951	424 775
Skatteskulder		2 548	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	47 915	47 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	489 429	645 698
Summa kortfristiga skulder		1 824 819	1 415 765

Summa skulder

14 624 506	14 568 028
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

20 844 698	20 804 336
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 35 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,7 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

6 852 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 757 432	3 679 992
	Hysesintäkt bostäder	32 472	32 472
	Hysesintäkt lokaler	113 320	99 414
	Hysesintäkt garage och bilplatser	98 532	98 532
	Hysesintäkt övrigt	4 332	16 830
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 119	44 400
	Övriga intäkter i verksamheten	14 004	14 004
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 999	12 763
	Övriga fakturerade kostnader	250	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 255	5 440
		4 115 715	4 003 847

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	38 686	0
		38 686	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-359 912	-182 576
	Sotning	0	-5 260
	El	-140 749	-106 613
	Uppvärmning	-527 192	-485 132
	Tomträttsavgäld	-98 405	-98 403
	Vatten	-152 562	-161 723
	Renhållning	-55 888	-49 811
	TV, bredband, iptelefoni	-146 805	-146 337
	Serviceavtal	-4 236	-38 123
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-396 646	-302 192
	Försäkringar	-93 852	-87 212
	Fastighetsskatt	-113 132	-105 100
	Periodiskt underhåll	-592 125	-556 750
	Övriga driftskostnader	-20 447	-38 674
		-2 701 952	-2 363 906

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	-592 125	-556 750
	-592 125	-556 750

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 250	-225
	Förvaltningskostnader	-255 592	-254 099
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 371	-6 828
	Föreningsverksamhet	-850	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-116 702	-114 850
	Konsulter	-19 229	-14 648
	Förbrukningsinventarier	-5 092	-2 091
	Medlemsavgifter HSB	-34 875	-34 875
	Stämma och styrelse	-6 445	0
	Kundförluster m m	0	-4 120
		-460 405	-431 735

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-156 143	-139 462
	Övriga arvoden	-4 200	-7 200
	Revisionsarvode	-3 640	-5 368
	Sociala avgifter	-45 405	-40 951
		-209 388	-192 981

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-528 886	-528 886
	Markanläggningar	-58 103	-58 103
		-586 989	-586 989

Not 8		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				27 873 247	27 873 247	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				1 162 061	1 162 061	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				29 035 308	29 035 308	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-11 825 810	-11 296 924	
Årets avskrivningar byggnader				-528 886	-528 886	
Ingående avskrivningar markanläggningar				-232 412	-174 309	
Årets avskrivningar markanläggningar				-58 103	-58 103	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-12 645 211	-12 058 222	
Utgående bokfört värde				16 390 097	16 977 086	
Bokförda värden byggnader				15 518 551	16 047 437	
Bokförda värden markanläggningar				871 546	929 649	
Fastighetsbeteckning:						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1984	33 516 000	13 318 000	46 834 000	46 834 000
			33 516 000	13 318 000	46 834 000	46 834 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
		Medlemsandel HSB		500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar			
		Skattekonto		37	236
		Övrig skattefordran		0	2 304
		Övriga fordringar		197	380
				234	2 920

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 350	183 279
				209 350	183 279

Not 12		Kassa och bank			
		Swedbank		4 240 731	3 638 221
				4 240 731	3 638 221

Not 13		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,40%	2019-04-16	3 760 608	41 100
Stadshypotek		1,40%	2019-02-03	3 091 888	70 272
Stadshypotek		2,21%	2021-01-30	2 256 367	130 804
Stadshypotek		1,58%	2022-06-30	4 015 800	82 800
				13 124 663	324 976
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 799 687
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 299 904
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 499 783
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar					
Fastighetsinteckning				24 991 157	24 991 157
varav i eget förvar				-1 250 001	-1 250 001
Summa ställda säkerheter				23 741 156	23 741 156



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF KÖRNAREN I KARLSTAD

Org nr 716411-3909

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

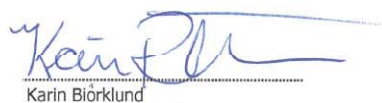
Medlemmars inre fond	47 915	47 915
	47 915	47 915

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	111 135	105 520
Upplupna sociala avgifter	34 432	33 133
Upplupna räntekostnader	21 636	23 243
Upplupen revision	12 765	12 484
Upplupen fastighetsförvaltning	0	172 688
Förutbetalda årsavgifter och hyror	296 604	298 620
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 857	10
	489 429	645 698

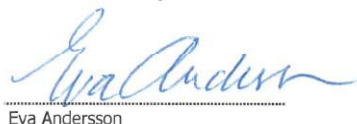
Karlstad 15/4 2019


Mia Skogsberg


Karin Björklund


Kjell Klarström


Maria Andersson

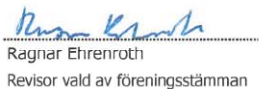

Eva Andersson


Mikael Morell


Per-Inge Trångård


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-26


Ragnar Ehrenroth
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Körnaren, org.nr. 716411-3909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 HSB Brf Körnaren 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 förelag 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 fortlopande 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 räkenskaper. 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 26 / 4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ragnar Ehrenroth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.