



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARPEN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0851



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karpen i Lidköping

Org nr 769000-0851

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 69:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2009.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 har utförts under 2018 med godkänt resultat. Nästa besiktning ska ske 2023.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg. Försäkringen omfattar gemensamt bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet Karpen 15 är belägen på adresserna Wennerbergsvägen 19 A-D och Milstengsgatan 16 A-B i Lidköping. Husen färdigställdes år 1948/1949 och 2000 genomfördes en stamrenovering. 1999 renoverades fasaden, 2004 utfördes dränering. 2005 byttes lägenhetsdörrarna och 2007 skedde ett fönsterbyte.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 502 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande

R o k	Antal
1	6
2	24
3	12
Totalt	42

I föreningen finns även 5 st lokaler och 26 st parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under året räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte porttelefon	200 044 kr
------------------	------------

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 805 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 411 125 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Kvänum Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv
- Taxi avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (48) medlemmar varav 48 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2019. På stämman deltog 18 personer varav 16 var röstberättigad.

Styrelsen samt suppleanter

Mikael Laage	ordförande
Robin Svensson	sekreterare
Milena Milikic	ledamot
Ulrika von Borgstedt	ledamot
Tommie Almgren	ledamot
Christina Finbom	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Inga-Britt Storm	suppleant
Roland Gustafsson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Mikael Laage ordförande, Ulrika von Borgstedt och Tommie Almgren. Avgående suppleant är Inga-Britt Storm och Roland Gustafsson. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Laage, Tommie Almgren, Robin Svensson och Liselott Karlsson, två i förening.

Vicevärd

Mikael Laage har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Ingen föreningsrevisor kunde väljas av stämman. BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Mikael Laage.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Milena Milikic.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 106	2 097	2 047	2 045	2 006
Resultat efter finansiella poster tkr	331	-270	433	-121	377
Soliditet %	48	41	42	34	34
Avgifts- och hyresbortfall tkr	3	6	14	14	14
Bankskuld tkr	4 411	5 626	5 785	7 542	7 704
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	805	805	789	789	789
Fond för yttre underhåll tkr	3 200	3 050	3 503	3 176	3 408

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 365	3 049 794	1 391 937	-270 069
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	-270 069	270 069
Reservering till yttre fond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-200 044	200 044	
Årets resultat				331 287
Belopp vid årets slut	49 365	3 199 750	971 912	331 287

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 3 199 750

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 121 868
Årets resultat före fondförändring	331 287
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>200 044</u>
Summa	1 303 199

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 303 199

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	331 287
Avsättning till underhållsfond	- 350 000
Disposition underhållsfond	<u>200 044</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-149 956

Resultat efter fondförändring

181 331



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 105 592	2 097 355
Summa intäkter		2 105 592	2 097 355
Driftskostnader	Not 2	-1 124 310	-1 123 219
Underhållskostnader	Not 3	-200 044	-803 597
Personalkostnader	Not 4	-50 862	-37 711
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-326 567	-326 567
Summa rörelsekostnader		-1 701 784	-2 291 094
Rörelseresultat		403 808	-193 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 281	1 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-73 803	-77 585
Summa finansiella poster		-72 522	-76 330
Årets resultat		331 287	-270 069

✓



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>8 540 315</u>	<u>8 866 882</u>
	8 540 315	8 866 882

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

8 540 815

8 867 382

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	-150	-150
--------	------	------

Övriga fordringar

Not 11	962 292	1 271 538
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>40 997</u>	<u>39 711</u>
1 003 139	1 311 099

Summa omsättningstillgångar

1 003 139

1 311 099

Summa tillgångar

9 543 954

10 178 481

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

49 365	49 365
3 199 750	3 049 794
<u>3 249 115</u>	<u>3 099 159</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

971 912	1 391 937
331 287	-270 069
<u>1 303 199</u>	<u>1 121 868</u>

Summa eget kapital

4 552 314 **4 221 027**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 4 259 125 2 411 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 152 000 3 214 614

Leverantörsskulder

254 487 60 469

Skatteskulder

575 0

Övriga skulder

Not 15 29 356 20 073

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 296 098 251 173

732 516 3 546 329

Summa skulder

4 991 641 **5 957 454**

Summa Eget kapital och skulder

9 543 954 **10 178 481**

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 31 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för lägenhetsdörrar har bedömts vara 26 år.

Återstående nyttjandeperiod för sophus/dränering har bedömts vara 25 år.

Återstående nyttjandeperiod för fönsterbyte har bedömts vara 18 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0851

HSB Brf Karpen I Lidköping

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 013 024	2 013 024
Hyror	95 364	89 620
Bortfall hyror	-2 916	-6 476
Övriga intäkter	120	1 187
	2 105 592	2 097 355
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	281 802	261 590
Tv/datakostnader	38 100	57 971
Reparationer	7 282	38 192
El	41 867	45 974
Uppvärmning	330 830	338 991
Vatten	112 029	72 013
Sophämtning	29 252	28 741
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 074	57 424
Medlemsavgifter	20 013	19 757
Försäkringar	22 829	22 326
Förvaltningsarvoden	95 243	90 046
Övriga driftskostnader	25 537	20 978
Övriga kostnader	59 453	69 216
	1 124 310	1 123 219
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	200 044	803 597
	200 044	803 597
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 883	29 518
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	10 979	6 193
	50 862	37 711
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	326 567	326 567
	326 567	326 567
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	531	455
Övriga ränteintäkter	750	800
	1 281	1 255
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 803	77 585
	73 803	77 585

HSB Brf Karpen I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2049
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1965

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	9 422 000	-3 285 496	-195 895	1950-2049	5 940 609
Mark	37 000				37 000
Sophus/dränering	1 000 000	-273 170	-29 074	2004-2043	697 756
Lgh dörrar	600 000	-152 180	-17 224	2005-2044	430 596
Fönster	2 531 216	-1 012 488	-84 374	2007-2036	1 434 354
	13 590 216	-4 723 334	-326 567		8 540 315

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	13 553 216	13 553 216
Anskaffningsvärde mark	37 000	37 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 590 216	13 590 216

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 723 334	-4 396 767
Årets avskrivningar	-326 567	-326 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 049 901	-4 723 334

Bokfört värde

8 540 315 **8 866 882**

Taxeringsvärde för Karpen 15

Byggnad - bostäder	18 800 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	224 000	127 000
	19 024 000	15 327 000

Mark - bostäder	7 400 000	5 600 000
	7 400 000	5 600 000

Taxeringsvärde totalt	26 424 000	20 927 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	-150	-150
	-150	-150

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	947 156	1 254 327
Skattefordringar	0	2 075
Skattekonto	15 136	15 136
	962 292	1 271 538

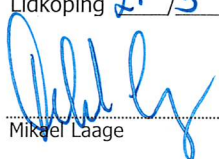
Not 12 Förändring av eget kapital

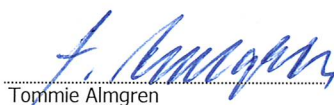
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 365	3 049 794	1 391 937	-270 069
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	-270 069	270 069
Reservering till yttre fond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-200 044	200 044	
Årets resultat				331 287
Belopp vid årets slut	49 365	3 199 750	971 912	331 287

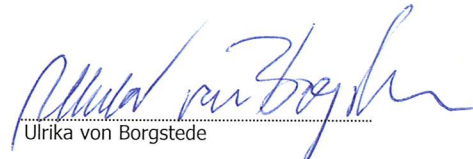
HSB Brf Karpen I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	429957	1,07%
Stadshypotek AB	417912	1,38%
	Konv.datum	Belopp
	2022-10-30	2 000 000
	2020-10-30	2 411 125
		4 411 125
	Nästa års amortering	
		100 000
		52 000
		152 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 259 125
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 651 125
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	4 200 000	11 493 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	152 000	3 214 614
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 887	6 393
Arbetsgivaravgifter	10 379	5 591
Inre fond	8 089	8 089
	29 356	20 073
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 978	0
Förutbetalda hyror och avgifter	171 013	166 597
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	116 107	84 576
	296 098	251 173

Lidköping 27 / 3 2020

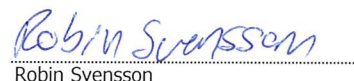

Mikael Laage


Tommie Almgren


Ulrika von Borgstede


Christina Finbom


Milena Milikic


Robin Svensson

Vår revisionsberättelse har 1 / 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mikael Sigvardsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Karpen, org.nr. 769000-0851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karpen 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Karpen 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. 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.

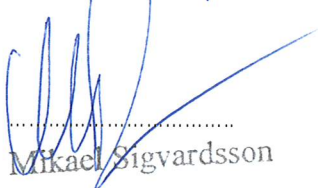
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Göteborg den 14 2020


Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor