

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karlavagnen i Mjölby

Org nr 723000-0254

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 74:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1946 på fastigheterna Karlavagnen 12 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Ringvägen 21 A-B och Ringvägen 23 A-B..

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 36 bostäder med en sammanlagd yta av 1 911 kvm samt 21 bilplatser.. Medelytan för bostäder är ca 53 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	474
2 rum	18	969
3 rum	<u>6</u>	<u>468</u>
	36	1 911

Parkeringsplatser	21
-------------------	----

Gemensamma utrymmen

Föreningen har motionslokal/gym.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Britt-Louise Alf	ordförande
Lennart Sääv	vice ordförande
Annika Liljeström	sekreterare
Anna Alexandersson	ledamot
Joakim Axelsson	ledamot
Carl Adam Jakobsson	ledamot
Mats Malmén	HSB Ledamot
Kristian Engelke	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Britt-Louise Alf, Lennart Sääv och Joakim Axelsson samt Kristian Engelke.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Britt-Louise Alf, Lennart Sääv, Carl Adam Jakobsson och Joakim Axelsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 39 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 0 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Marika Falk, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Britt-Louise Alf

Ersättare: Joakim Axelsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Benny Karlsson, sammankallande och Lina Brobrovski.

KUL-Kommitté

KUL-kommittén har bestått av styrelsen.

Kurser och konferenser

Inget under verksamhetsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Under hösten 2019 har det skett fönsterbyte i båda fastigheterna.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Entréportar utbytta Mangelrum renoverats och blivit nytt gym med lite ny utrustning Tvättmaskin utbytt. Takpannor, ett 100 tal, utbytta Rengöring samt målning av balkonggolv
2017	Tvättning av balkonger Nedtagning av björk på baksidan OVK besiktning 22 dec Mangel nedmonterats och kastad, rummet har spaklats och målats Björk på baksidan tagits ner
2016	Pannrummet ommålats tak, väggar och golv
2015	Fasadtvätt. Målning av takstolar. Byte termostater. Målning källargolv.
2006	Stambyte

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

2020 energideklaration

2021 intet

2022 översyn motorvärmarruttag och torktumlare.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Anders Olofsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Ett nytt avtal har tecknats med Telenor för leverans av bredband, tv och telefoni.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Arsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 527 kr/kvm.

Elavgifter höjdes fr om 2019-01-01 till 3 960 kr/ år och avgifter för internetuppkoppling inkluderande TV höjdes fr o m med 2019-01-01 till 2 700 kr/år.

Försäkringsärendet för den brandskadade lägenheten är nu avslutat. Efter sammanställning och kontroller resulterade den slutliga ersättning på 141 250 kr. Ersättning erhöles från Länsförsäkringar juni månad 2019

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 5 609 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 600 000 kr. Nytt lån har tecknats hos Stadshypotek för finansiering av fönster. Utbetalning 2019-11-26, ingen amortering har skett under 2019.

Banklånet hos Swedbank på 2 600 000 kr är amorteringsfritt.

Årets resultat

Årets resultat blev 217 592 kr.

Övrigt

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 261	1 238	1 224	1 226	1 182
Rörelseresultat (tkr)	253	-119	227	331	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	218	-146	204	303	-53
Balansomslutning (tkr)	5 539	4 318	4 853	4 212	3 881
Fond för yttre underhåll (tkr)	458	394	486	429	342
Soliditet (%)	28%	31%	31%	31%	26%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 400	394 499	1 073 484	-145 505	1 353 878
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-145 505	145 505	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		64 000	-64 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				217 592	217 592
Belopp vid årets utgång	31 400	458 499	863 979	217 592	1 571 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	927 979
Disposition ur Fond för yttre underhåll	0
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-64 000
Årets resultat	217 592
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	1 081 571

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 081 571
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 261 122	1 238 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 859	6 040
Summa rörelseintäkter		1 407 981	1 244 196

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-760 262	-921 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 430	-138 265
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-136 026
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 043	-64 811
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-103 614	-103 164
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-95 521	0
Summa rörelsekostnader		-1 154 870	-1 363 694

Rörelseresultat

253 111 -119 497

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		967	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 486	-27 008
Summa finansiella poster		-35 519	-26 008

Årets resultat

217 592 -145 505

Tilläggsupplysning

Årets resultat	217 592	-145 505
Reservering till fond för yttre underhåll	-64 000	-45 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	136 026
Överföring till balanserat resultat	153 592	-54 479

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 10	4 819 415	3 025 043
	4 819 415	3 025 043

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 13	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

4 819 915	3 025 543
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	-2 915
	646 827	801 484
Not 15	0	8 378
	25 994	40 033
Not 16	46 746	45 459
	719 567	892 439

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 17	0	400 000
	0	400 000

Summa omsättningstillgångar

719 567	1 292 439
---------	-----------

Summa tillgångar

5 539 482	4 317 982
-----------	-----------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 400

31 400

Fond för yttre underhåll

458 499

394 499

Summa bundet eget kapital

489 899

425 899

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

863 979

1 073 484

Årets resultat

217 592

-145 505

Summa fritt eget kapital

1 081 571

927 979

Summa eget kapital

Not 19

1 571 470

1 353 878

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 21

3 590 000

2 600 000

Summa långfristiga skulder

3 590 000

2 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10 000

0

Medlemmarnas inre fond

Not 23

102 491

101 364

Leverantörsskulder

127 285

141 879

Aktuell skatteskuld

Not 24

6 502

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 25

26 186

9 040

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 26

105 548

111 822

Summa kortfristiga skulder

378 012

364 105

Summa skulder

3 968 012

2 964 105

Summa eget kapital och skulder

5 539 482

4 317 982

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	217 592	-145 505
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 614	103 164
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	321 206	-42 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 215	257 523
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 908	-386 886
Kassaflöde från löpande verksamhet	343 329	-171 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 990 879	-44 131
Utrangering restvärde fastighet	92 893	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 897 986	-44 131
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 000 000	0
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	0
Årets kassaflöde	-554 657	-215 835
Likvida medel vid årets början	1 201 484	1 417 319
Likvida medel vid årets slut	646 827	1 201 484

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Lån

Föreningen har ett lån på 2,6 Mkr som löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktigt per 2019-12-31.

Lånet är amorteringsfritt.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 006 212	1 003 797
	Hysesintäkt bostäder	2 915	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	22 800	21 800
	Årsavgift konsumtionsavgift el	111 180	100 500
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	75 150	60 900
	Avsatt till inre fond	-8 280	-8 280
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 232	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 670	4 569
	Övriga intäkter	42 243	54 871
		1 261 122	1 238 156
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	141 250	0
	Övrigt	5 609	6 040
		146 859	6 040
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-9 433	-188 588
	El	-137 537	-141 325
	Uppvärmning	-212 644	-217 969
	Vatten	-59 745	-49 780
	Renhållning	-32 534	-35 309
	TV, bredband, iptelefoni	-73 582	-74 538
	Obligatoriska besiktningar	-1 300	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-149 589	-148 282
	Försäkringar	-27 402	-26 898
	Fastighetsskatt	-42 120	-27 240
	Övriga driftskostnader	-14 376	-11 498
		-760 262	-921 427
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 412	-9 324
	Förvaltningskostnader	-77 507	-68 041
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 385	-7 963
	Föreningsverksamhet	-1 202	-2 362
	Kontorsutrustning och -material	-599	0
	Förbrukningsinventarier	0	-26 723
	Medlemsavgifter HSB	-14 400	-14 400
	Stämma och styrelse	-7 925	-9 452
		-112 430	-138 265
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	0	-136 026
		0	-136 026

Not 7 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-42 400	-23 200
Vicevärdsarvode	-24 000	-28 000
Revisionsarvode	-900	0
Sociala avgifter	-15 743	-13 611
	-83 043	-64 811

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-103 614	-103 164
	-103 614	-103 164

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Restvärdesavskrivning	-95 521	0
	-95 521	0

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 559 122	5 381 500			
	Omklassificering	0	133 491			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	-170 232	-2 628			
	Årets investering byggnader	1 990 879	46 759			
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 398 769	5 578 122			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 550 451	-2 449 915			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	74 711	2 628			
	Årets avskrivningar byggnader	-103 614	-103 164			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 579 354	-2 550 451			
	Utgående bokfört värde	4 819 415	3 027 671			
	Bokförda värden byggnader	4 800 415	3 008 671			
	Bokförda värden mark	19 000	19 000			
	Fastighetsbeteckning:	Karlavagnen 12				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1945	10 200 000	3 840 000	14 040 000	9 080 000
			10 200 000	3 840 000	14 040 000	9 080 000
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 15	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			0	8 378	
				0	8 378	
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			28 772	27 402	
	Upplupna ränteintäkter			0	83	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			17 974	17 974	
				46 746	45 459	
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	Placering HSB 3 mån			0	400 000	
				0	400 000	

20

Not 19 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 400	0	394 499	1 073 484	-145 505
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-145 505	145 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			64 000	-64 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					217 592
Belopp vid årets utgång	31 400	0	458 499	863 979	217 592

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,06%	2022-12-01	1 000 000	10 000
Swedbank Hypotek		1,62%	2020-01-28	2 600 000	0
				3 600 000	10 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 590 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång fyll i
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 40 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 550 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 295 000	4 295 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	4 295 000	4 295 000

Not 23 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	101 364	93 083
Avsättning	8 280	8 280
Uttag	-7 153	0
	102 491	101 364

Not 24 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 502	0
	6 502	0

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	13 590	4 740
Arbetsgivaravgifter	12 596	4 300
	26 186	9 040

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	0	9 400
Upplupna sociala avgifter	0	2 953
Upplupna räntekostnader	7 433	4 354
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 507	86 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 608	8 334
	105 548	111 822

0 Eventualförpliktelser

Fastigo

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ska vara frågan om händelser av väsentlig ekonomisk innebörd som inträffar efter räkenskapsårets slut och som inte redar är kända eller går att utlösa i övriga delar av årsredovisningen. Exempel på detta kan vara kostnader för brand eller större vattenskada, betydande intäkter för försäkringsersättning m m.

Mjölby 6 / 7 2020

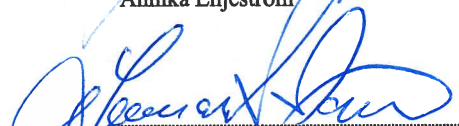

Britt-Louise Alf


Anna Alexandersson


Annika Liljeström


Carl Adam Jakobsson


Joakim Axelsson


Lennart Sääv


Mats Malmén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28


Marika Falk

Revisor vald av föreningsstämman


Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlavagnen i Mjölby, org.nr. 723000-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlavagnen i Mjölby för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 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 Karlavagnen i Mjölby för räkenskapsåret 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 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:

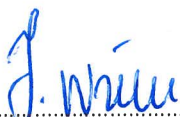
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Mjölby den 20 / 4 2020



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marika Falk
Av föreningen vald revisor