



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karbin i Norrköping

Org.nr. 725000-1257

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 januari 2018. Stämman beslutade i ett enhälligt andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Michael Jansson	ordförande	i tur att avgå
Håkan Kalén	vice ordförande	i tur att avgå
Henry Höög	sekreterare	
Elisabeth Bisell	vice sekreterare	
Lars W Eriksson	ledamot utsedd av HSB	

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

cc



HSB - där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

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

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Appelqvist och Ann-Sofie Björde.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

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

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Som vicevärd har styrelsen fungerat. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping
Org.nr 725000-1257

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-06-19 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Åtgärd	Belopp
Målning av källare	51 625 kr

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

Medlemsinformation

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

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2018/2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2018/2019 enligt styrelsebeslut.

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter bostäder, tkr	1 577	1 577	1 577	1 577	1 542
Årets resultat, tkr	353	379	294	559	-187
Balansomslutning, tkr	6 208	6 045	5 627	5 393	5 194
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	648	648	648	648	634
Driftskostnad, kr/kvm *	409	410			
Ränta, kr/kvm	28	33			
Lån, kr/kvm	1 785	1 808			
Fond för yttre underhåll, tkr	298	268	192	236	30
Likviditet %	852 %	534 %			
Soliditet %	25 %	19 %			

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

Normalt bör talet vara > 100 %

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

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

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

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

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta. cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

Org.nr 725000-1257

Avgifter och hyror

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 650	267 626	443 166	378 927	1 172 368
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			378 927	-378 927	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		82 000	-82 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-51 625	51 625		0
Årets resultat				353 408	353 408
Belopp vid årets utgång	82 650	298 001	791 717	353 408	1 525 776

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	791 717
Årets resultat	353 408
Summa till stämmans förfogande	1 145 125

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 145 125
-----------------------------------	-----------

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

725000-1257

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 593 930	1 593 480
Övriga rörelseintäkter	3	13 974	3 448
Summa rörelseintäkter		1 607 904	1 596 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-755 886	-771 643
Övriga externa kostnader	5	-157 397	-156 118
Underhåll enligt plan	6	-51 625	0
Personalkostnader och arvoden	7	-100 508	-89 344
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-121 978	-121 978
Summa rörelsekostnader		-1 187 393	-1 139 082
Rörelseresultat		420 511	457 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 164	2 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 267	-81 636
Summa finansiella poster		-67 103	-78 919
Resultat efter finansiella poster		353 408	378 927
Årets resultat		353 408	378 927

Tilläggsupplysning

Årets resultat	353 408	378 927
Reservering till fond yttre underhåll	-82 000	-76 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	51 625	0
Överskott	323 033	302 927

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

725000-1257

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-08-31	2017-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 515 975	3 628 776
Inventarier	9	18 353	27 529
Summa materiella anläggningstillgångar		3 534 327	3 656 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 534 827	3 656 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 732	2 063
Övriga fordringar		2 071	2 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	72 560	66 532
Summa kortfristiga fordringar		79 363	70 666
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 015 000	1 765 000
Summa kortfristiga placeringar		2 015 000	1 765 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	578 581	552 309
Summa kassa och bank		578 581	552 309
Summa omsättningstillgångar		2 672 944	2 387 975
SUMMA TILLGÅNGAR		6 207 771	6 044 780

rc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

725000-1257

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2018-08-31

2017-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		82 650	82 650
Fond för yttre underhåll		298 001	267 626
Summa bundet eget kapital		380 651	350 276

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		791 717	443 166
Årets resultat		353 408	378 927
Summa fritt eget kapital		1 145 125	822 092

Summa eget kapital

1 525 776

1 172 368

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	4 368 392	2 630 925
Summa långfristiga skulder		4 368 392	2 630 925

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	56 928	1 851 323
Leverantörsskulder		48 502	92 807
Aktuella skatteskulder		2 198	2 198
Övriga skulder	16	61 637	62 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	144 339	232 659
Summa kortfristiga skulder		313 604	2 241 487

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 207 771

6 044 780 *cc*

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

Under räkenskapsåret har föreningen bytt kontoplanen, varför jämförelsesiffrorna inte är helt jämförbara.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,38 %.

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

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

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

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

2 Nettoomsättning	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter	1 576 620	1 576 620
Hyrer	12 660	12 660
Gästrum / Övernattningsrum	4 650	4 200
Summa nettoomsättning	1 593 930	1 593 480

3 Övriga rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
Överlåtelseavgift	9 032	1 120
Pantförskrivningsavgift	4 942	2 240
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	88
Summa övriga rörelseintäkter	13 974	3 448

4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Löpande underhåll	92 666	105 334
Elavgifter	65 290	60 930
Uppvärmningsavgifter	230 040	217 458
Vatten och avlopp	72 449	108 582
Sophämtning	54 570	59 007
Övrig renhållning	4 975	0
Försäkringar	49 144	46 682
Kabel-tv/bredband	44 825	44 039
Snörenhållning	7 414	4 233
Fastighetsskötsel	66 157	61 779
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	63 600	63 600
Övriga kostnader	4 757	0
Summa driftskostnader	755 886	771 643
5 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Revisionsarvoden	10 264	8 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	100 717	99 186
Övriga förvaltningskostnader	8 666	8 120
Konsultarvoden	3 656	3 656
Medlemsavgift HSB	20 600	20 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	429
Möteskostnader	2 848	3 063
Fritidsverksamhet	0	2 589
Överlåtelseavgift	10 646	10 075
Summa övriga externa kostnader	157 397	156 118
6 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	51 625	0
Summa underhåll enligt plan	51 625	0
7 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Arvode styrelse	47 000	40 250
Arvode vicevärd	25 000	25 000
Arvode föreningsvald revisor	7 000	6 000
Sociala avgifter	21 508	18 094
Summa personalkostnader och arvoden	100 508	89 344

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 165 743	8 165 743
Ingående anskaffningsvärde mark	103 000	103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 268 743	8 268 743
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 639 967	-4 527 165
Årets avskrivningar	-112 802	-112 802
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 752 768	-4 639 967
Utgående redovisat värde	3 515 975	3 628 776
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
Totalt taxeringsvärde	21 200 000	21 200 000
Fastighetsbeteckning: Karbinen 16		
9 Inventarier	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Utgående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Ingående avskrivningar enligt plan	-18 352	-9 176
Årets avskrivning enligt plan	-9 176	-9 176
Utgående avskrivning enligt plan	-27 528	-18 352
Utgående redovisat värde	18 353	27 529
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 693	59 665
Förutbetald administration	6 867	6 867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 560	66 532
12 Övriga kortfristiga placeringar	2018-08-31	2017-08-31
Räntebärande konto HSB	2 015 000	1 765 000
Summa kortfristiga placeringar	2 015 000	1 765 000

13 Kassa och bank		2018-08-31	2017-08-31
Swedbank		578 581	552 309
Summa kassa och bank		578 581	552 309
14 Skulder till kreditinstitut		2018-08-31	2017-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,59 2020-01-30	311 164	318 316
Stadshypotek AB	1,04 2021-10-30	1 784 692	1 803 428
Stadshypotek AB	0,91 2021-06-01	1 794 395	1 813 135
Stadshypotek AB	1,59 2020-01-30	535 069	547 369
		4 425 320	4 482 248
Nästa års amortering beräknas uppgå till		56 928	56 928
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	1 794 395
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 368 392	2 630 925
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		227 712	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		4 140 680	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 010 000	6 010 000
Summa ställda säkerheter		6 010 000	6 010 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2018-08-31	2017-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		56 928	56 928
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	1 794 395
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		56 928	1 851 323

16 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt	1 200	0
Lagstadgade sociala avgifter	1 030	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	59 407	62 500
Summa övriga kortfristiga skulder	61 637	62 500
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	62 500	65 500
Uttag under året	-3 093	-3 000
Utgående värde	59 407	62 500
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna arvoden	5 000	71 250
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 496	18 094
Upplupna räntekostnader	1 307	1 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 438	9 962
Förutbetalda hyror och avgifter	125 098	131 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 339	232 659

cc



HSB – där möjligheterna bor

Norrköping 18/12


Michael Jansson

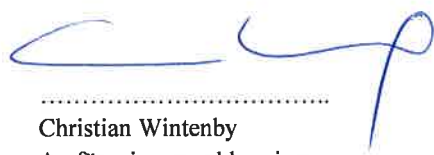

Henry Höög


Håkan Kalén


Lars W Eriksson


Elisabeth Bisell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-05


Christian Wintenby
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karbin i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. Revisornas 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.

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. 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karbin i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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.

Norrköping 5/12 2018



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christian Wintenby

Av föreningen vald revisor