



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karbin i Norrköping

Org.nr. 725000-1257

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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 20 januari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Michael Jansson	ordförande	i tur att avgå
Håkan Kalén	vice ordförande	har avgått 2020-07-29
Henry Höög	sekreterare	
Elisabeth Bisell	vice sekreterare	
Peter Widén	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Michael Jansson, Håkan Kalén t.o.m. 2020-07-29, Henry Höög, Elisabeth Bisell, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Fullmäktigeledamot

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

ns



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av rör- och elledningar, byte av värmecentral	1986/87
Ombyggnad av kök och badrum till tidsenlig standard	1986/87
Renovering av hissar	1986/87
Byte av plåttak på cykelboden	1990
Renovering av cykelboden	2005
Byte av hissmaskiner i båda hissarna, målning av källare	2007
Uppförande av miljöhus, införande av hushållsnära källsortering	2007
Byte av samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar	2010/2011
Målning av trapphus, installation av rörelsestyrd armatur i trapphusen	2010/2011
Renovering av föreningslokal	2015/2016
Golvslipning av marmorgolv i trapphus	2016/2017
Målning av källare	2017/2018
Målning gårdshus och förråd	2018/2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-26 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

h

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Åtgärd	Belopp
Montering hänggranna cykelbod	17 626 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 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59 (58). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

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

Utteckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 576	1 577	1 577	1 577	1 577
Årets resultat, tkr	236	235	353	379	294
Balansomslutning, tkr	5 807	6 417	6 208	6 045	5 627
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	648	648	648	648	648
Driftkostnad, kr/kvm *	486	475	409	410	
Ränta, kr/kvm	16	20	28	33	
Lån, kr/kvm	1 418	1 763	1 785	1 808	
Fond för yttre underhåll, tkr	554	406	298	268	192
Likviditet %	752%	871%	852%	534%	
Soliditet %	34%	27%	25%	19%	

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

Normalt bör talet vara > 100 %

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

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

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

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

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

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

ng



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

Org.nr 725000-1257

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 650	406 200	1 036 926	235 092	1 760 867
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			235 092	-235 092	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		165 000	-165 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-17 626	17 626		0
Årets resultat				236 496	236 496
Belopp vid årets utgång	82 650	553 574	1 124 643	236 496	1 997 364

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 124 643
Årets resultat	236 496
Summa till stämmans förfogande	1 361 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 361 140
-----------------------------------	-----------

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

NK

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 593 464	1 594 230
Övriga rörelseintäkter	3	13 238	33 085
Summa rörelseintäkter		1 606 702	1 627 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-942 078	-907 311
Övriga externa kostnader	5	-166 093	-166 660
Underhåll enligt plan	6	-17 626	-48 801
Personalkostnader och arvoden	7	-96 952	-103 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-112 455	-121 978
Summa rörelsekostnader		-1 335 204	-1 348 060
Rörelseresultat		271 498	279 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 842	4 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 844	-48 482
Summa finansiella poster		-35 002	-44 164
Resultat efter finansiella poster		236 496	235 092
Årets resultat		236 496	235 092

Tilläggsupplysning

Årets resultat	236 496	235 092
Reservering till fond yttre underhåll	-165 000	-157 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	17 626	48 801
Överskott	89 122	126 893

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

725000-1257

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 299 895	3 403 173
Inventarier	9	0	9 176
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 299 895	3 412 350
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 300 395	3 412 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar		4 876	5 455
Avräkningskonto HSB Östra		712 427	709 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 914	73 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		791 217	789 409
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 715 000	2 215 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 715 000	2 215 000
Summa omsättningstillgångar		2 506 217	3 004 409
SUMMA TILLGÅNGAR		5 806 612	6 417 258

MA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

725000-1257

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 650	82 650
Fond för yttre underhåll		553 574	406 200
Summa bundet eget kapital		636 224	488 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 124 643	1 036 926
Årets resultat		236 496	235 092
Summa fritt eget kapital		1 361 140	1 272 017
Summa eget kapital		1 997 364	1 760 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 733 168	3 504 135
Summa långfristiga skulder		1 733 168	3 504 135
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 780 336	864 257
Leverantörsskulder		51 969	80 113
Aktuella skatteskulder		9 108	6 071
Övriga skulder	15	56 460	58 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	178 206	143 008
Summa kortfristiga skulder		2 076 080	1 152 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 806 612	6 417 258

nd

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 1,26 %

Avskrivning på inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde.

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	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	1 576 454	1 576 620
Hyrer	12 660	12 660
Gästrum / Övernattningsrum	4 350	4 950
Summa nettoomsättning	1 593 464	1 594 230

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift	9 486	4 627
Pantförskrivningsavgift	3 752	3 650
Bonus	0	2 808
Övriga ersättningar och intäkter	0	22 000
Övriga rörelseintäkter	13 238	33 085

NA

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	183 257	112 387
Elavgifter	78 517	87 467
Uppvärmningsavgifter	201 633	224 069
Vatten och avlopp	111 423	109 665
Sophämtning	57 350	56 492
Försäkringar	51 623	50 267
Kabel-tv/bredband	124 336	124 361
Snörenhållning	2 850	7 741
Fastighetsskötsel	61 068	60 184
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	70 021	67 473
Förbrukningsinventarier	0	7 205
Summa driftskostnader	942 078	907 311

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 370	8 655
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	106 569	103 685
Övriga förvaltningskostnader	4 109	5 224
Konsultarvoden	7 789	0
Medlemsavgift HSB	20 600	20 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	249
Möteskostnader	2 959	4 220
Fritidsverksamhet	679	0
Överlåtelseavgift	13 238	8 277
Juridisk konsult	0	15 750
Inkasso	780	0
Summa övriga externa kostnader	166 093	166 660

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	17 626	48 801
Summa underhåll enligt plan	17 626	48 801

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	40 000	45 000
Arvode vicevärd	30 000	30 000
Arvode föreningsvald revisor	7 000	7 000
Sociala avgifter	19 952	21 310
Summa personalkostnader och arvoden	96 952	103 310

Föreningen har ingen anställd personal.

NA

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 165 743	8 165 743
Ingående anskaffningsvärde mark	103 000	103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 268 743	8 268 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 865 570	-4 752 768
Årets avskrivningar	-103 279	-112 802
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 968 848	-4 865 570
Utgående redovisat värde	3 299 895	3 403 173
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Totalt taxeringsvärde	33 600 000	33 600 000
Fastighetsbeteckning: Karbinen 16		

9 Inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Utgående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 705	-27 529
Årets avskrivning enligt plan	-9 176	-9 176
Utgående avskrivning enligt plan	-45 881	-36 705
Utgående redovisat värde	0	9 176

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 328	33 950
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 225	29 320
Förutbetald kabel-tv/bredband	10 361	10 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 914	73 632

12 Övriga kortfristiga placeringar		2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB		1 715 000	2 215 000
Summa kortfristiga placeringar		1 715 000	2 215 000
13 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB*	1,59 2020-01-30	0	522 769
Stadshypotek AB	0,91 2021-06-01	1 761 600	1 775 655
Stadshypotek AB*	1,59 2020-01-30	0	304 012
Stadshypotek AB	1,04 2021-10-30	1 751 904	1 765 956
* lånen är lösta			
		3 513 504	4 368 392
Nästa års amortering beräknas uppgå till		37 476	56 928
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		1 742 860	807 329
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 733 168	3 504 135
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		149 904	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		3 326 124	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 010 000	6 010 000
Summa ställda säkerheter		6 010 000	6 010 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		37 476	56 928
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		1 742 860	807 329
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 780 336	864 257

na

15 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	56 460	58 807
Summa övriga kortfristiga skulder	56 460	58 807
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	58 807	59 407
Uttag under året	-2 347	-600
Utgående värde	56 460	58 807
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	4 500	3 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 339	1 024
Upplupna räntekostnader	8 467	1 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 201	13 858
Förskottsbetalda hyror och avgifter	120 699	123 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 206	143 008



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karbin i Norrköping

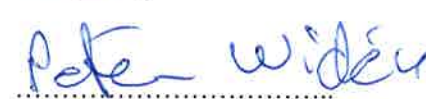
725000-1257

Norrköping 2020- 11-15

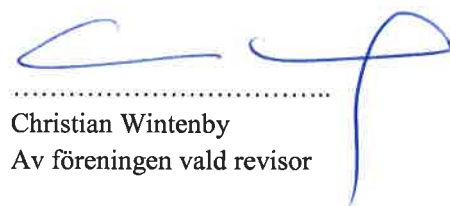

.....
Michael Jansson

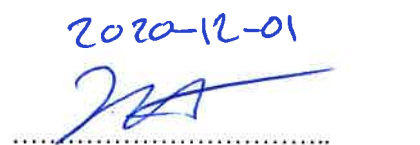

.....
Henry Höög


.....
Elisabeth Bisell


.....
Peter Widén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-15


.....
Christian Wintenby
Av föreningen vald revisor

2020-12-01

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige 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 räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 2020 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. Revisoremas 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 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 uppger, 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.
- 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.
- 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.
- 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 Karbin i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 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. 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.

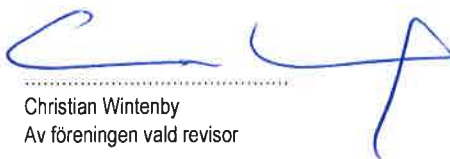
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 15 /11/ 2020

2020-12-01



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Wintenby
Av föreningen vald revisor