



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KÖRNAREN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Körnaren i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
296 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
177 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2693 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
177 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSVIGT
867 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Mia Skogsberg	ordförande	i tur att avgå
Per-Inge Trångård	vice ordförande	i tur att avgå
Karin Biörklund	sekreterare	i tur att avgå
Mikael Morell	vice sekreterare	
Susanne Kielba	ledamot	
Maria Andersson	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	
Bengt Bäcklund	suppleant	i tur att avgå



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

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

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

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2019-10-01.

Reparationer: Kodlås entreér 40 tkr

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Underhållsspolning till en kostnad av 120 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2001-05-18 och som senast är uppdaterad 2019-11-06.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2025 till en kostnad av 22 000 tkr i 2019 års penningvärde.



HSB - de främjliga bostaderna

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 867 kr/m². En höjning av avgiften med 2 % och hyror med 4% fr o m 2019-01-01. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter men en höjning av hyror med 1,5%. Avgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 820 387 kr. Under året har föreningen amorterat 324 976 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 96 st varav röstberättigade medlemmar 76 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	4 179	4 116	4 003	3 888
Resultat efter finansiella poster, tkr	642	-16	134	-87
Soliditet, %	33%	30%	31%	30%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	867	850	833	809
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 693	2 759	2 849	2 916
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	516	627	554	543

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 450 533	474 825	4 259 481	51 470	-16 116
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-16 116	16 116
Avsättning framtida underhåll enligt plan			800 000	-800 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-128 588	128 588	
Årets resultat					641 699
Belopp vid årets utgång	1 450 533	474 825	4 930 893	-636 058	641 699

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

Resultatdisposition

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

Balanserat resultat	35 354
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	128 588
Avsättning till underhållsfonden*	-800 000
Årets resultat	641 699
Summa balanserat resultat att behandlas av stämman	5 641

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **5 641**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer ej med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt Underhållsplanen skulle 855 000 kr ha satts av.

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

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	4 179 236		4 115 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		38 686
Summa rörelseintäkter		4 179 236		4 154 401
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 195 380		-2 701 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 543		-460 405
Personalkostnader och arvode	Not 6	-198 906		-209 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-586 990		-586 989
Summa rörelsekostnader		-3 327 818		-3 958 733
Rörelseresultat		851 418		195 667
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 719		-211 783
Summa finansiella poster		-209 719		-211 783
Resultat efter finansiella poster		641 699		-16 116
Resultat före skatt		641 699		-16 116
Årets resultat		641 699		-16 116

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	15 803 107	16 390 097
	15 803 107	16 390 097

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

15 803 607	16 390 597
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	3 786
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 10	42	234
--------	----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	230 364	209 350
	230 406	213 370

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	4 530 536	4 240 731
	4 530 536	4 240 731

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

4 760 942	4 454 101
------------------	------------------

Summa tillgångar

20 564 549	20 844 698
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 925 358	1 925 358
Fond för yttre underhåll	4 930 892	4 259 481
Summa bundet eget kapital	6 856 250	6 184 839

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-636 057	51 470
Årets resultat	641 699	-16 116
Summa fritt eget kapital	5 642	35 354

Summa eget kapital

6 861 892 **6 220 193**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 516 111	12 799 687
Summa långfristiga skulder		12 516 111	12 799 687

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		304 276	324 976
Leverantörsskulder		288 400	959 951
Skatteskulder		9 478	2 548
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	48 093	47 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	536 299	489 429
Summa kortfristiga skulder		1 186 546	1 824 819

Summa skulder

13 702 657 **14 624 506**

Summa eget kapital och skulder

20 564 549 **20 844 698**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 34 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,7 %/år

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

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

6 741 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 828 648	3 757 432
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-11	0
	Hysesintäkt bostäder	33 768	32 472
	Hysesintäkt lokaler	115 236	113 320
	Hysesintäkt garage och bilplatser	98 532	98 532
	Hysesintäkt övrigt	4 146	4 332
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 048	63 119
	Övriga intäkter i verksamheten	16 101	14 004
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 768	4 999
	Övriga fakturerade kostnader	0	250
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	27 255
		4 179 236	4 115 715
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	38 686
		0	38 686
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-149 833	-359 912
	El	-140 547	-140 749
	Uppvärmning	-519 364	-527 192
	Tomträttsavgäld	-98 404	-98 405
	Vatten	-150 617	-152 562
	Renhållning	-47 934	-55 888
	Bevakningskostnader	-1 950	0
	TV, bredband, iptelefoni	-260 663	-146 805
	Serviceavtal	-76 760	-4 236
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-378 456	-396 646
	Försäkringar	-104 757	-93 852
	Fastighetsskatt	-116 877	-113 132
	Periodiskt underhåll	-128 588	-592 125
	Övriga driftskostnader	-20 629	-20 447
		-2 195 380	-2 701 952
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 125	-12 250
	Förvaltningskostnader	-277 128	-255 592
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 222	-9 371
	Föreningsverksamhet	0	-850
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 063	-116 702
	Konsulter	0	-19 229
	Förbrukningsinventarier	-2 270	-5 092
	Medlemsavgifter HSB	-34 875	-34 875
	Stämma och styrelse	-1 860	-6 445
		-346 543	-460 405
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-151 650	-156 143
	Övriga arvoden	0	-4 200
	Revisionsarvode	-3 720	-3 640
	Sociala avgifter	-43 536	-45 405
		-198 906	-209 388
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-528 887	-528 886
	Markanläggningar	-58 103	-58 103
		-586 990	-586 989

Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		27 873 247	27 873 247		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 162 061	1 162 061		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		29 035 308	29 035 308		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-12 354 696	-11 825 810		
Årets avskrivningar byggnader		-528 887	-528 886		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-290 515	-232 412		
Årets avskrivningar markanläggningar		-58 103	-58 103		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 232 201	-12 645 211		
Utgående bokfört värde					
		15 803 107	16 390 097		
Bokförda värden byggnader		14 989 664	15 518 551		
Bokförda värden markanläggningar		813 443	871 546		
Fastighetsbeteckning:	Körnaren 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	35 000 000	16 400 000	51 400 000	46 834 000
Lokaler		1 111 000	416 000	1 527 000	
		36 111 000	16 816 000	52 927 000	46 834 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto		42	37		
Övriga fordringar		0	197		
		42	234		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 364	209 350		
		230 364	209 350		
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		4 530 536	4 240 731		
		4 530 536	4 240 731		

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,30%	3-mån	3 719 508	41 100
Stadshypotek		1,30%	3-mån	3 021 616	70 272
Stadshypotek		2,21%	2021-01-30	2 125 563	130 804
Stadshypotek		1,58%	2022 06 30	3 953 700	62 100
				12 820 387	304 276

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 516 111
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 217 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 299 007
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	24 991 157	24 991 157
varav i eget förvar	-1 250 001	-1 250 001
Summa ställda säkerheter	23 741 156	23 741 156

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	47 915	47 915
Övriga kortfristiga skulder	178	0
	48 093	47 915


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	105 475	111 135
Upplupna sociala avgifter	31 642	34 432
Upplupna räntekostnader	33 572	21 636
Upplupen revision	9 125	12 765
Förutbetalda årsavgifter och hyror	261 656	296 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 829	12 857
	536 299	489 429

9/6 2020


Karin Björklund


Maria Andersson


Mia Skogsberg


Mikael Morell


Per-Inge Trångård


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-16


Ragnar Ehrenroth
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsföreningen Körnaren i Karlstad 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsföreningen Kôraren i Karlstad 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 revisionsösed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid 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 ersättningskyldighet 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 revisionsösed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsösed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionell 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 16 / 6 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ragnar Ehrenroth
Av föreningen vald revisor

