



Styrelsen för HSB BRF KÖRNAREN I KARLSTAD

Org.nr: 716411-3909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB Brf Körnaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
316 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2693 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
163 kr/kvm



TOMTRÄTT
ja



ÅRSAVGIFT
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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 29 september 2020. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad

Org nr 716411-3909

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

Stadseenlig besiktning: Stadseenlig fastighetsbesiktning har skett 2020-09-18

Reparationer: Inga större reparationer har utförts under året.

Underhåll: Under året inga underhållsåtgärder utförts. Takbyte Tulegatan 4 var inplanerat 2020 enligt budget men utförs under 2021.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2001-05-18 och som senast är uppdaterad 2020-11-23.

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





Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 867 kr/m². En höjning av hyran för hyreslägenheter med 1,5 % genomfördes fr o m 2020-01-01. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter och hyror under 2021. 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 12 495 411kr. Under året har föreningen amorterat 324 976 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 95 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	4 195	4 179	4 116	4 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	878	642	-16	134
Soliditet, %	37%	33%	30%	31%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	867	867	850	833
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 647	2 711	2 759	2 849
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	468	516	627	554

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	4 930 893	-636 058	641 699
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				641 699	-641 699
Avsättning framtida underhåll enligt plan			740 000	-740 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					877 626
Belopp vid årets utgång	1 450 533	474 825	5 670 893	-734 359	877 626

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.



HSB – där möjligheterna bor

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	5 641
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-740 000
Årets resultat	877 626
Summa balanserat resultat att behandlas av stämman	143 267

Styrelsen förslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **143 267**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer ej med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt Underhållsplanen skulle 2 122 258 kr ha satts av.

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





Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 194 756	4 179 236
Summa rörelseintäkter		4 194 756	4 179 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 979 629	-2 195 380
Övriga externa kostnader	Not 4	-375 633	-346 543
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-190 652	-198 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-586 989	-586 990
Summa rörelsekostnader		-3 132 903	-3 327 818
Rörelseresultat		1 061 853	851 418
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 227	-209 719
Summa finansiella poster		-184 227	-209 719
Resultat efter finansiella poster		877 626	641 699
Resultat före skatt		877 626	641 699
Årets resultat		877 626	641 699

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>15 216 118</u>	<u>15 803 107</u>
	15 216 118	15 803 107

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

15 216 618	15 803 607
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	-3 152	0
--	--------	---

Övriga fordringar

Not 9	19	42
-------	----	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>213 158</u>	<u>230 364</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

210 025	230 406
---------	---------

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	<u>5 706 002</u>	<u>4 530 536</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

5 706 002	4 530 536
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

5 916 027	4 760 942
------------------	------------------

Summa tillgångar

21 132 645	20 564 549
-------------------	-------------------



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 925 358	1 925 358
Fond för yttre underhåll	5 670 893	4 930 893
Summa bundet eget kapital	7 596 251	6 856 251

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-734 359	-636 058
Årets resultat	877 626	641 699
Summa fritt eget kapital	143 267	5 641

Summa eget kapital**7 739 518****6 861 892****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 788 100	12 516 111
Summa långfristiga skulder		3 788 100	12 516 111

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 707 311	304 276
Leverantörsskulder		305 065	288 400
Skatteskulder		19 251	9 478
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	56 911	48 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	516 489	536 299
Summa kortfristiga skulder		9 605 027	1 186 546

Summa skulder**13 393 127****13 702 657****Summa eget kapital och skulder****21 132 645****20 564 549**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Materiella anläggningstillgångar

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 33 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,1 %/år

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 828 648	3 828 648
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-11
	Hysesintäkt bostäder	34 284	33 768
	Hysesintäkt lokaler	123 248	115 236
	Hysesintäkt garage och bilplatser	98 176	98 532
	Hysesintäkt övrigt	3 216	4 146
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 048	63 048
	Övriga intäkter i verksamheten	18 708	16 101
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 404	19 768
	Övriga fakturerade kostnader	233	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 791	0
		4 194 756	4 179 236
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-69 766	-149 833
	El	-126 317	-140 547
	Uppvärmning	-478 658	-519 364
	Tomträttsavgäld	-98 404	-98 404
	Vatten	-149 938	-150 617
	Renhållning	-57 011	-47 934
	Bevakningskostnader	0	-1 950
	TV, bredband, iptelefoni	-261 139	-260 663
	Serviceavtal	-89 460	-76 760
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-355 740	-378 456
	Försäkringar	-123 089	-104 757
	Fastighetsskatt	-126 964	-116 877
	Periodiskt underhåll	0	-128 588
	Övriga driftskostnader	-43 144	-20 629
		-1 979 629	-2 195 380
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-7 500
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-121 088
		0	-128 588
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 875	-9 125
	Förvaltningskostnader	-297 757	-277 128
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 501	-20 222
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 562	-1 063
	Konsulter	-10 063	0
	Förbrukningsinventarier	0	-2 270
	Medlemsavgifter HSB	-34 875	-34 875
	Stämma och styrelse	0	-1 860
		-375 633	-346 543
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-142 535	-151 650
	Revisionsarvode	-4 650	-3 720
	Sociala avgifter	-43 467	-43 536
		-190 652	-198 906
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-528 886	-528 887
	Markanläggningar	-58 103	-58 103
	Summa avskrivningar	-586 989	-586 990



Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader		-12 883 583	-12 354 696
Årets avskrivningar byggnader		-528 886	-528 887
Ingående avskrivningar markanläggningar		-348 618	-290 515
Årets avskrivningar markanläggningar		-58 103	-58 103
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 819 190	-13 232 201

Utgående bokfört värde

		15 216 118	15 803 107
Bokförda värden byggnader		14 460 778	14 989 664
Bokförda värden markanläggningar		755 340	813 443

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	35 000 000	16 400 000	51 400 000	51 400 000
Lokaler		1 111 000	416 000	1 527 000	1 527 000
		36 111 000	16 816 000	52 927 000	52 927 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
-------	--	--	--

Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 9	Övriga fordringar		
-------	-------------------	--	--

Skattekonto		19	42
		19	42

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 158	230 364
		213 158	230 364

Not 11	Kassa och bank		
--------	----------------	--	--

Swedbank		5 706 002	4 530 536
		5 706 002	4 530 536

Not 12	Skulder till kreditinstitut				
--------	-----------------------------	--	--	--	--

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2021-01-18	3 678 408	41 100
Stadshypotek		1,35%	2021-02-18	2 951 344	70 272
Stadshypotek		2,21%	2021-01-30	1 994 759	196 206
Stadshypotek		1,58%	2022-06-30	3 870 900	82 800
				12 495 411	390 378

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 788 100
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 561 512
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 543 521
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 13 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmars inre fond	47 915	47 915
Övriga kortfristiga skulder	8 996	0
	56 911	47 915

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	100 220	105 475
Upplupna sociala avgifter	30 066	31 642
Upplupna räntekostnader	15 120	33 572
Upplupen revision	9 500	9 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	277 923	261 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 660	94 829
	516 489	536 299

___ / ___ 2021

.....
Mia Skogsberg.....
Karin Biörklund.....
Maria Andersson.....
Bengt Bäcklund.....
Mikael Morell.....
Per-Inge Trangård.....
Susanne Kielba.....
Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Ragnar Ehrenroth
Revisor vald av föreningsstämman.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad för år 2020. 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 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 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 revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad för år 2020 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 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 / 2021

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Ragnar Ehrenroth
Av föreningen vald revisor