



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLAVAGNEN

Org. nr: 757200-7958

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.07.01 - 2020.06.30

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Nya El-ledningar i samtliga lägenheter. Solceller för alla våra tak där det passar.

DET GODA BOENDET

Bilaga för fritidsverksamhets berättelse för år 2019-2020

AK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsförening Karlavagnen**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Karlavagnen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger 5 st fastigheten med upplåtna tomträtter. Tomträttsavtalen gäller i 20 år. De olika förfallodagarna på tomträtterna är:

Fastighet Biskopsgården 55:10, förfallodag 2038-09-22

Fastighet Biskopsgården 55:12, förfallodag 2037-11-18

Fastighet Biskopsgården 55:14, förfallodag 2038-08-25

Fastighet Biskopsgården 55:15, förfallodag 2038-05-12

Fastighet Biskopsgården 55:18, förfallodag 2038-01-20

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Molnvädersgatan 2–18 och Önskevädersgatan 3–35.

Föreningen är ansluten till samfälligheten Norra biskopsgården panncentral (NBPC). I samfälligheten ligger kostnader för framförallt fastighetskötsel samt värme.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Sammanlagt har fastigheterna 277 st lägenheter, 8 st lokaler och 120 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 17 810 kvm.

Totala lokalytan är 202 kvm.

Föreningens 277 st bostäder fördelar sig enligt följande:

28 st 1 r o k

93 st 2 r o k

120 st 3 r o k

33 st 4 r o k

3 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

AK

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% den 2019-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 706 kr/m². Avgiften höjdes efter räkenskapsårets utgång med 4% den 2020-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 734 kr/m².

Nytt avtal med Länsförsäkringar/ Göteborgs Energi/ Telia.

Under året har följande reparationer gjorts

Efter besiktning av samtliga tak på alla låghus har samtliga fel åtgärdats. Bytt ut taket på Molnvädersgatan 2-8. Ny pumpgrupp Önskevädersgatan 11. Ny ventilation i Junes skrädderi-lokal plus nya NBPC-lokal. Framtida källarlokal under Junes skrädderi. Nya el-ledningar och ny belysning i den källarlokalen. Vi gjorde om två gamla soprum till nya förråd som är uthyrda. Vi har renoverat vår expedition. Vi har renoverat pensionärernas lokal. Vi har bytt ut samtliga tagghäckar. Relining gjord Önskevädersgatan 23-29. Nymålade uppgångar S-Q husen. Samtliga uppgångar skador reparerade. Vi har behandlat om samtliga balkonger på S-Q husen. Vi har tvättat balkonger Önskevädersgatan 15 (gavel) Molnvädersgatan 18. Piskställning gjordes om. Vi har bytt samtliga häng och stuprännor S och Q-husen. Tvättstuga renoverad Q-huset.

Under året har följande investeringar gjorts

Molnvädersgatan 2-8 installerade sol celler på taket. Förstärkt taken Molnvädersgatan 2-8. Bytt ut balkongräcken Molnvädersgatan 4. Vi har påbörjat renovering av fasad Molnvädersgatan 2 Önskevädersgatan 15 (byta fog i tegelfasad och renovera balkonger). Ny termofasad på Önskevädersgatan 17-21 och 31-35. Vi har investerat i samtliga lägenheter/uppgångar porttelefoner med tagg-system. Telia abonnemang till samtliga medlemmar via förening. Ny asfalt med ny ränna framför garage Önskevädersgatan 23-25. Q och S-husen (2) nya undercentraler. Tre (3) nya handikappanpassade parkeringsplatser.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

- 1992 Fönsterbyte (samtliga fönster)
- 1995 Stambyte nya badrum
- 2000 Renovering av samtliga balkonger (bredning av samtliga balkonger)
- 2002 Säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
- 2004 Takomläggning av Q-huset
- 2005 Takomläggning av S-huset
- 2011 Takomläggning av T-huset
- 2012 Takomläggning av U-huset
- 2015 Takomläggning av R-huset
- 2016 Bredning av parkeringsplatser och renovering av stora garage.
- 2017 Relining av S-T-U-husen (från källarplan till kommunalt avlopp)
- 2018 Samtliga utebelysningar utbyta till LED

AK

2019 Porttelefoner till samtliga lägenheter
2019 Telia abonnemang till samtliga medlemmar
2020 Solceller U-huset
2020 Termofasad S-huset
2020 Tre (3) Handikappanpassade parkeringar
2020 Termofasad Q-huset
2020 Relining R-huset
2020 Asfalt garage R-huset (23-25)
2020 Förstärkt och nytt tak U-huset
2020 Porttelefoner/taggar U-T-S-R-Q-husen
2020 Tegelfasad U-T-R-husen
2020 Balkongrenovering U-T-S-Q-husen
2020 Tvättstuga Q-huset

Förväntad framtida utveckling:

Tegelfasad R-hus. Balkongrenovering R-huset. Relining Q-husen. Lekplatsen S och Q-husen.

Nya El-ledningar i samtliga lägenheter de närmaste åren. Värmeledningar mellan Panncentral och föreningar.

AK

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/11-2019. I stämman deltog 40 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 346 medlemmar samt vid årets slut 346. Tillkommande medlemmar under året har varit 32 samt avgående 32.

Under året har 32 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Samir Cekic	ordförande
Refik Kaya	vice ordförande
Muslima Catic	sekreterare
Dennis Andersson	ledamot
Leif Johannesson	utsedd av HSB-förening
Karina Delgado	ledamot
Lennart Eriksson	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Samir Cekic, Muslima Catic, Refik Kaya, Lennart Eriksson, Karina Delgado.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Samir Cekic, Refik Kaya, Dennis Andersson, Muslima Catic.

Revisorer har varit Tord Carlsson med Fathoni Jakan som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Samir Cekic och Muslima Catic vald av stämman.

Valberedning har varit Johansson Susanne och Mary-Ann Sensoy, vald av stämman.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning tkr	14 045	13 647	13 317	12 430	12 094
Resultat efter finansiella poster tkr	-159	80	519	-717	-510
Balansomslutning tkr	62 041	27 588	27 711	27 461	28 701
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	706	686	666	634	622
Underhållsfond tkr	1 228	636	0	7	0
Soliditet i %	2	5	5	3	6
Belåningsgrad % låneskuld/tax värde	33	14	27	27	28
Belåning kr/m ²	2 926	1 269	1 292	1 315	1 339
Avsättning underhållsfond kr/m ²	157	213	208	178	180

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 160 880	0	0	1 160 880
Uppskrivningsfond	3 000 000	0	0	3 000 000
Fond för yttre underhåll	635 841	0	592 625	1 228 466
S:a bundet eget kapital	4 796 721	0	592 625	5 389 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 393 693	79 712	-592 625	-3 906 606
Årets resultat	79 712	-79 712	-158 806	-158 806
S:a ansamlad vinst/förlust	-3 313 980	0	-751 431	-4 065 412
S:a eget kapital	1 482 741	0	-158 806	1 323 934

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 800 000 kr samt disposition ur med 2 207 375 kr

PK

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 906 606
Årets resultat	<u>-158 806</u>
	-4 065 412

PK

**Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg**

		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 045 391	13 646 920
Övriga rörelseintäkter	Not 2	877	242 581
Summa rörelseintäkter		14 046 268	13 889 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 124 485	-8 218 848
Underhållskostnader	Not 4	-2 207 375	-3 489 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 062 861	-513 170
Personalkostnader	Not 6	-553 793	-524 715
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-897 337	-802 709
Summa rörelsekostnader		-13 845 851	-13 548 972
Rörelseresultat		200 417	340 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 387	1 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-360 610	-261 825
Summa finansiella poster		-359 223	-260 817
Årets resultat		-158 806	79 712

AK

**Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg**

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 19 810 369	20 041 523
Inventarier	Not 12 56 353	33 520
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 12 158 782	0
	<u>32 025 504</u>	<u>20 075 043</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 600	600
	<u>600</u>	<u>600</u>
Summa anläggningstillgångar	32 026 104	20 075 643
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 63 310	-14 271
Övriga fordringar	Not 16 27 175 759	7 110 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 715 739	356 171
	<u>29 954 808</u>	<u>7 452 708</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 60 000	60 000
Summa omsättningstillgångar	30 014 808	7 512 708
Summa tillgångar	62 040 912	27 588 351

AK

**Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 160 880

1 160 880

Uppskrivningsfond

3 000 000

3 000 000

Underhållsfond

1 228 466

635 841

5 389 3464 796 721*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 906 606

-3 393 693

Årets resultat

-158 806

79 712

-4 065 412-3 313 980

Summa eget kapital

1 323 934**1 482 741****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

51 351 559

22 190 934

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

754 064

412 260

Leverantörsskulder

6 343 227

299 925

Skatteskulder

68 677

34 606

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

604 239

660 584

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

1 595 212

2 507 302

9 365 4193 914 677

Summa skulder

60 716 978**26 105 611****Summa Eget kapital och skulder****62 040 912****27 588 351**

AK



Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,43%
Relining	3,33%
Undercentralen	5,00%
Porttelefoni	10,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

AK



Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 912 916	12 546 612
Hyror	1 061 197	1 037 887
Ovriga intäkter	71 278	62 421
	14 045 391	13 646 920
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	877	242 581
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	0	44 255
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 492 528	2 056 427
Reparationer	1 026 748	1 249 314
El	345 907	315 799
Uppvärmning	1 844 981	2 050 936
Vatten	585 212	669 282
Sophämtning	378 229	276 238
Ovriga avgifter	260 368	230 024
Förvaltningsarvoden	350 077	381 202
Tomträttsavgäld	617 744	607 890
Övriga driftskostnader	1 222 691	381 737
	9 124 485	8 218 848
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	693 830	590 897
VVS	69 871	18 950
El och tele	345 408	61 415
Transport	47 192	0
Byggnad utvändigt	250 473	2 090 873
Markytor	794 102	672 550
Styr och övervakning	0	52 164
Utrustning	6 499	2 681
	2 207 375	3 489 530
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	438 639	409 467
Medlemsavgifter	91 500	90 000
Övriga externa kostnader	532 722	13 703
	1 062 861	513 170
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	220 270	220 270
Revisorsarvode	0	10 860
Löner och andra ersättningar	33 480	19 688
Sociala kostnader	118 043	120 047
Kurser och konferenser	2 000	1 000
	373 793	371 865
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	180 000	152 850
	180 000	152 850
	553 793	524 715
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	881 154	794 329
Inventarier	16 183	8 380
	897 337	802 709
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 387	1 008
	1 387	1 008

AK

**Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg**

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	360 610	261 825
	360 610	261 825
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-158 806	79 712
Avsättning till underhållsfond	-2 800 000	-3 800 000
Disposition ur underhållsfond	2 207 375	3 489 530
Resultat efter underhållspåverkan	-751 431	-230 758

FK



Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 049 167	37 973 980
Uppskrivning byggnad	3 000 000	3 000 000
Årets investeringar	650 000	3 075 187
Årets utrangeringar	-419 771	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 279 396	44 049 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 007 644	-23 213 315
Årets avskrivningar	-881 154	-794 329
Årets utrangeringar	419 771	0
Utgående avskrivningar	-24 469 027	-24 007 644
Bokfört värde byggnader	19 810 369	20 041 523
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	19 810 369	20 041 523
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:10, 55:12, 55:14, 55:15 och 55:18		
Byggnad - bostäder	107 400 000	107 400 000
Byggnad - lokaler	2 892 000	2 892 000
	110 292 000	110 292 000
Mark - bostäder	47 569 000	47 569 000
Mark - lokaler	1 307 000	1 307 000
	48 876 000	48 876 000
Taxeringsvärde totalt	159 168 000	159 168 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	141 337	99 437
Årets investeringar	39 016	41 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 353	141 337
Ingående avskrivningar	-107 817	-99 437
Årets avskrivningar	-16 183	-8 380
Utgående avskrivningar	-124 000	-107 817
Bokfört värde	56 353	33 520
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	12 158 782	0
* Tegel fasader 2020 - B205706	255 850	
* Solceller 2020 - B205705	537 857	
* Fasad 2020 - B205704	11 365 075	
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	100	100
1 andel i NBPC	500	500
	600	600

AK

**Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg**

Noter		2020-06-30	2019-06-30		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		63 310	-14 271		
		63 310	-14 271		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		22 404 910	1 496 400		
Skattekonto		205 816	712 979		
Övrigt		4 565 033	4 901 429		
		27 175 759	7 110 808		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 776 956	356 171		
Upplupna intäkter		425 405	0		
Avräkning NBPC		513 378	0		
		2 715 739	356 171		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Egna bostadsrätter				60 000	60 000
				60 000	60 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	479484	0,97%	2022-01-30	6 405 000	140 000
Stadshypotek	494742	0,92%	2022-03-30	3 930 000	120 000
Stadshypotek	549439	0,91%	2023-12-30	3 277 354	50 000
Stadshypotek	549440	0,98%	2024-12-30	4 828 885	50 000
Stadshypotek	562739	0,88%	2023-03-01	9 975 000	100 000
Stadshypotek	562740	0,99%	2025-03-01	9 975 000	100 000
Stadshypotek	562741	1,35%	2030-03-01	9 975 000	100 000
Stadshypotek	574955	1,13%	2020-03-30	3 739 384	94 064
				52 105 623	754 064
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 351 559
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 335 303
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				52 363 500	27 593 500

FK



Hsbs Brf Karlavagnen i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	754 064	412 260
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 384	4 500
Arbetsgivaravgifter	10 572	4 713
Mervärdesskatt	10 057	7 173
Inre fond	571 226	644 197
	604 239	660 584
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	43 588	18 049
Avräkning NBPC	0	341 059
Övriga upplupna kostnader	325 519	1 047 598
Förutbetalda hyror och avgifter	1 226 105	1 100 596
	1 595 212	2 507 302

Göteborg 07 / 10 2020

Dennis Andersson

Karina Delgado

Leif Johansson

Lennart Eriksson

Muslima Catic

Refik Kaya

Samir Cekic

Vår revisionsberättelse har 20-10-08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Tord Carlsson
Av föreningen vald revisorArthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karlavagnen i Göteborg, org.nr. 757200-7958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karlavagnen i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 30 juni 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed 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 revisorssed 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.

PK

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 Bostadsrättsförening Karlavagnen i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 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. 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.

Göteborg den 8 / 10 2020



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tord Carlsson
Av föreningen vald revisor