Styrelsen för
HSB Brf Karl i Jönköping

Org.nr: 726000-3681

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping
Org. nr. 726000-3681

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01--2017-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1963 på fastigheten Karl 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Gröna Gatan 10, 12, 14, 16, 18 och Kristinedalsgatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	43	st	1	rok	1 905,5	m²
		73	st	2	rok	4 382,0	m²
		34	st	3	rok	2 441,5	m²
		6	st	4	rok	570,0	m²
		156	st			9 299,0	m²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			239,0	m²
Garage	Hyresrätt	128	st			3 065,0	m²
P-platser	Hyresrätt	50	st				
		179	st			3 304,0	m²
Totalt		335	st			12 603,0	m²

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

- Fasad-, fönster- och balkongrenovering (2016-.....)
- Passagesystem med taggar och digitala anslagstavlor (2015-2016)
- Ombyggnad av "Torggården" till lokal "Citykatten" (2015-2016)
- Byte av maskiner i tvättstugorna samt nya ytskikt (2014)
- Återvinning & markentreprenad (2014)
- Ombyggnad vvc-system (2012)
- Installation närvarostyrd belysning (2010)
- Stamrenovering – inplastningsmetoden (2009)
- Ventilationsarbeten (2006-2007)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Fasadrenoveringsprojektet med nya fönster, ny fasad med tilläggsisolering, renovering av balkonger, inglasning av balkonger och installation av plisségardiner, nya altaner vid markplan är så gott som avslutat.
- Nytt torkskåp till Gröna Gatan 10
- Byte av ny trapphusbelysning i samtliga trapphus

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-06-19.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av tamburdörrar
- OVK-besiktning
- Radonmätning
- Markarbete utmed Gröna Gatan 10-18

Större framtida underhåll därefter:

- Renovering av stora garaget
- Förnyelse av innergård

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2017-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % fr o m 2018-01-01. Årsavgifter inkl. förbrukningsavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 631,62 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Avsättning till inre fond

Föreningen avsätter inte längre några pengar till fond för inre underhåll. Efterhand som uttag görs från respektive fond, kommer fonden att minska och till slut helt upphöra.

Nya stadgar

Föreningen har under året antagit nya stadgar som ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Medlemsinformation

HSB Kod

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma år 2015 antagit HSB-koden. Styrelsen arbetar efter koden från och med verksamhetsåret 2016. Några avvikelser från koden har ej skett under år 2017.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal/städavtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Com Hem
- Fiberavtal, Bredbandsbolaget
- Hisserviceavtal, Nordisk Hiss
- El- och fjärrvärmeavtal, Jönköpings Energi

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. På stämman deltog 39 medlemmar. Extra stämma hölls 2017-06-19 avseende antagande av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 202 (197) medlemmar varav 151 (151) röst-berättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (20) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roger Nilsson	ordförande
Helén Truong	vice ordförande
Daniel Junvik	sekreterare
Sheila Nguyen	vice sekreterare, studieorganisatör
Göran Ferdinand	ledamot
Patrick Dahlqvist	ledamot
Ann-Charlotte Nilsson	ledamot
Michael Fridlund	ledamot
Rudi Mölling	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Roger Nilsson och ledamöterna Daniel Junvik, Sheila Nguyen och Ann-Charlotte Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Nilsson, Helén Truong, Patrick Dahlqvist och Ann-Charlotte Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Ferdinand.

Revisor har varit Ida Pärsson med Christina Hellström som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Då Ida Pärsson flyttat från föreningen har Christina Hellström ersatt henne.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Roger Nilsson och Helén Truong med Sheila Nguyen och Ann-Charlotte Nilsson som ersättare.

Valberedning har varit Tommy Roos (sammankallande) och Katarina Hakelid.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	6 848	6 753	6 395	5 680	5 561
Res. efter finansiella poster, tkr	3 157	2 661	2 646	1 559	1 525
Soliditet, %	35 %	58 %	80 %	72 %	66 %
Balansomslutning, tkr	46 932	23 385	13 483	11 373	10 008
Eget kapital, tkr	16 623	13 466	10 805	8 159	6 560
Taxeringsvärde, tkr	108 623	108 623	97 548	97 548	97 548
- varav byggnad, tkr	74 164	74 164	70 181	70 181	70 181
Underhållsfond tkr	8 517	7 352	6 000	4 900	3 700
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl förbrukningsavgifter, kr/m²	624	616	606	556	534
Långfristig Bankskuld kr/m²	2 549	0	0	108	108
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	22 %	0 %	0 %	1 %	1 %
Räntekostnader kr/m²	19	1	1	3	3

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	695 145	0	7 352 000	2 758 004	2 660 877
Reservering till yttre underhåll -16			1 500 479		-1 500 479
Ianspråkt från yttre underhåll -16			-335 479		335 479
Överföring till balans resultat				1 495 877	-1 495 877
Årets resultat					3 156 654
Belopp vid årets slut	695 145	0	8 517 000	4 253 881	3 156 654

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget (1 900 000 kr).

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 253 881
Årets resultat	3 156 654
	7 410 535

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 900 856
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-283 856
Balanserad vinst	5 793 535
	7 410 535

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 134 000 kr.

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 848 379	6 752 550
Summa rörelsens intäkter		6 848 379	6 752 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 701 312	-3 240 259
Periodiskt underhåll		-283 856	-335 479
Övriga externa kostnader	Not 3	-64 900	-64 363
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 239	-213 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-312 292	-261 814
Summa rörelsens kostnader		-3 537 599	-4 114 915
Rörelseresultat		**3 310 780**	**2 637 635**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 226	31 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 352	-7 944
Summa finansiella poster		-154 126	23 242
Årets resultat		**3 156 654**	**2 660 877**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		3 156 654	2 660 877
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 900 856	-1 500 479
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		283 856	335 479
Resultat efter fondförändring		**1 539 654**	**1 495 877**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	4 722 074	5 034 366
Mark		1 042 000	1 042 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	32 973 885	9 191 459
		38 737 959	15 267 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		38 739 459	15 269 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 920	7 335
Avräkningskonto HSB Göta		2 281 429	2 235 238
Övriga fordringar	Not 9	32 766	14 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	129 729	164 707
		2 473 844	2 421 711
Kassa och bank			
Bankkonto	Not 11	5 718 267	5 694 353
		5 718 267	5 694 353
Summa omsättningstillgångar		8 192 111	8 116 064
Summa tillgångar		**46 931 570**	**23 385 389**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		695 145	695 145
Fond för yttre underhåll		8 517 000	7 352 000
		9 212 145	8 047 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 253 881	2 758 004
Årets resultat		3 156 654	2 660 877
		7 410 535	5 418 881
Summa eget kapital		16 622 680	13 466 026
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 700 000	0
		23 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 000	0
Leverantörsskulder		2 692 066	2 914 840
Skatteskulder		6 663	0
Fond för inre underhåll		583 031	662 022
Övriga skulder	Not 14	2 293 255	5 497 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	793 875	844 682
		6 608 890	9 919 363
Summa skulder		30 308 890	9 919 363
Summa eget kapital och skulder		**46 931 570**	**23 385 389**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,2
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	4 888 841	4 816 697
	Hyror lokaler	299 256	295 200
	Hyror garage och p-platser	567 362	582 898
	Förbrukningsavgifter	911 251	911 251
	Övriga intäkter	181 669	146 504
		6 848 379	**6 752 550**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	443 671	705 183
	Reparationer	179 852	391 803
	El	216 027	198 418
	Uppvärmning	763 738	928 656
	Vatten	234 886	280 479
	Sophämtning	142 882	134 119
	Kabel-TV	56 472	56 308
	Övriga avgifter	74 893	66 815
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	241 370	234 038
	Förvaltningsarvoden	139 243	133 488
	Övriga driftskostnader	208 278	110 952
		2 701 312	**3 240 259**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	12 600	12 063
	Medlemsavgifter	52 300	52 300
		64 900	**64 363**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	91 052	102 736
	Vicevärdsarvode	44 550	59 984
	Revisorsarvode	4 480	4 430
	Sociala kostnader	35 157	45 850
		175 239	**213 000**
Not 5	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	312 292	261 814
	Inventarier	0	0
		312 292	**261 814**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2042	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 208 193	11 888 932
	Årets investeringar	0	2 319 261
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 208 193	14 208 193
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 173 827	-8 912 013
	Årets avskrivningar	-312 292	-261 814
	Utgående avskrivningar	-9 486 119	-9 173 827
	Utgående bokfört värde	**4 722 074**	**5 034 366**
	Taxeringsvärde för Karl 8 i Jönköping		
	Byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Byggnad - lokaler	3 164 000	3 164 000
		74 164 000	74 164 000
	Mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Mark - lokaler	459 000	459 000
		34 459 000	34 459 000
	Taxeringsvärde totalt	108 623 000	108 623 000
Not 7	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	9 191 459	2 134 933
	Årets investering	23 782 426	9 191 459
	Omfört till byggnad	0	-2 134 933
	Utgående anskaffningsvärde	**32 973 885**	**9 191 459**
	Pågående nyanläggning avser fasad-, fönster- och balkongombyggnad. Beräknad kvarstående utgift uppgår till ca 1 milj kronor.		
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
	1 andel i FONUS ek.för.	1 000	1 000
		1 500	**1 500**
Not 9	**Övriga fordringar**		
	Skattefordran	0	669
	Skattekonto	27 766	8 481
	Handkassa	5 000	5 281
		32 766	**14 431**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	121 217	164 707
	Upplupna intäkter	8 512	0
		129 729	**164 707**
Not 11	**Bankkonto**		
	Swedbank	418 069	415 344
	FONUS	1 070	994
	SBAB	5 299 128	5 278 015
		5 718 267	**5 694 353**

Noter | **2017-12-31** | **2016-12-31**

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 145	0	7 352 000	2 758 004	2 660 877
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 500 479		-1 500 479
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-335 479		335 479
Överföring till balans. Resultat				1 495 877	-1 495 877
Årets resultat					3 156 654
Belopp vid årets slut	**695 145**	**0**	**8 517 000**	**4 253 881**	**3 156 654**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	40452478	1,06%	2019-09-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	41052228	1,27%	2020-09-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	41052252	1,76%	2022-09-28	7 940 000	240 000
				23 940 000	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**23 700 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		22 740 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**240 000**	**0**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	30 000 000	30 000 000
Varav obelånade	*0*	*0*

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	20 115	36 328
Arbetsgivaravgifter	16 955	33 344
Mervärdesskatt	27 789	29 250
Kontokredit SE-Banken	2 228 396	5 398 897
	2 293 255	**5 497 819**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 260	0
Övriga upplupna kostnader	148 582	172 009
Förutbetalda hyror och avgifter	634 033	672 673
	793 875	**844 682**

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Jönköping 27 / 3 2018

Roger Nilsson

Ann-Charlotte Nilsson

Daniel Junvik

Göran Ferdinand

Helen Truong

Michael Fridlund

Patrick Dahlqvist

Sheila Nguyen

Rudi Mölling

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christina Hellström
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Karl i Jönköping, org.nr. 726000-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

HSB Brf Karl i Jönköping för år 2017.

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 2017 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. 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karl i Jönköping för år 2017 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 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.

Jönköping den 4/4 2018

Claes Rundquist
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Christina Hellström
Av föreningen vald revisor