



Org Nr: 716417-4430

Styrelsen för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Org.nr: 716417-4430

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kinnekulle nr 3 i Tranberg med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	24	936

Föreningens fastighet är byggd 1937. Värdeår 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har renovering av värmesystem slutförts. Renoveringar har innefattat montering och injustering av nya radiatorventiler i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.

Avgasare har installerats för att förbättra värmegenomföring och längre livslängd på värmesystemet.

En ny underhållsplan har upprättats som sträcker sig till över en 30- och 50-årsperiod, underhållsplanen har även omvandlats till en digital underhållsplan under året.

Under året har vi valt att byta ut dörrar med bättre säkerhet på fastighetens baksida och i samband med detta även passat på att byta ut alla lås till gemensamma och övriga utrymmen.

OVK/energideklaration som skulle genomföras under Q4 2020 blev framskjutet pga Covid-19 och kommer göras under Q1 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Upprättande av ny energideklaration samt OVK kommer att göras i början av 2021.

I samband med detta kommer styrelsen även att ta beslut gällande eventuella åtgärder i samtliga lägenheter efter ventilationsbesiktning för att säkerhetsställa att fastighetens självdrag fungerar som det ska.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att planera fasadrenovering och balkonger.

I dagsläget inga förändringar när i tiden detta kommer att ske.

Då detta är en stor och kostsam renovering vill vi planera detta över längre tid och samtidigt göra mindre åtgärder som behöver prioriteras.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Hans Larsson
Johanna Ingebrand
Leo Wessman
Rikard Björk
Robert Karlsson
Åsa Björndahl

Roll

HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leo Wessman och Rickard Björk. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Vilhelm Otterheim	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Simon Jacobsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 30 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	1 184	1 184	1 184	1 111	892
Totala intäkter kr/kvm*	1 192	1 193	1 196	1 126	942
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	519	384	337	327	246
Belåning, kr/kvm	8 549	8 576	8 604	8 631	2 308
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	571	718	786	748	669
Energikostnader kr/kvm	257	308	321	347	336

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 115	1 116	1 119	1 053	881
Resultat efter finansiella poster	279	53	256	-5 805	129
Soliditet	-84%	-95%	-97%	-109%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 114 840
Rörelsekostnader	- 740 426
Finansiella poster	- 94 981
Årets resultat	279 433
Planerat underhåll	+ 154 339
Avskrivningar	+ 51 631
Årets sparande	485 403
Årets sparande per kvm total yta	519

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 089 993	32 131	-5 210 587	53 065
Reservering till fond 2020		348 000	-348 000	
Reservering till fond 2019		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-154 339	154 339	
Ianspråktagande av fond 2019		-254 725	254 725	
Balanserad i ny räkning			53 065	-53 065
Årets resultat				279 433
Belopp vid årets slut	1 089 993	91 067	-5 216 458	279 433

Föreningens likviditet är god och enligt taxeringsvärdet finns det övertäckning i föreningens fastighet vilket gör att det egen kapitalet inte är negativt om man ser till fastighetens tänkta marknadsvärde.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 022 797
Årets resultat	279 433
Reservering till underhållsfond	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond	154 339
Summa till stämmans förfogande	-4 937 026

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 937 026
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 114 840	1 116 111
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-663 357	-790 740
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 438	-74 833
Personalkostnader och arvoden	Not 4	0	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 631	-51 631
Summa rörelsekostnader		-740 426	-978 314
Rörelseresultat		374 414	137 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	612	564
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-95 593	-85 295
Summa finansiella poster		-94 981	-84 731
Årets resultat		279 433	53 065

**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>3 083 081</u>	<u>3 134 712</u>
		3 083 081	3 134 712
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>3 083 581</u>	<u>3 135 212</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 086	69
Övriga fordringar	Not 9	1 339 514	1 057 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>56 711</u>	<u>56 040</u>
		1 401 311	1 113 976
Summa omsättningstillgångar		<u>1 401 311</u>	<u>1 113 976</u>
Summa tillgångar		<u>4 484 892</u>	<u>4 249 188</u>



**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 089 993	1 089 993
Yttre underhållsfond	91 067	32 131
	<u>1 181 060</u>	<u>1 122 124</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 216 458	-5 210 587
Årets resultat	279 433	53 065
	<u>-4 937 026</u>	<u>-5 157 522</u>
Summa eget kapital	<u>-3 755 966</u>	<u>-4 035 398</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	8 001 750
	<u>0</u>	<u>8 001 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 001 750	25 716
Leverantörsskulder	53 415	94 716
Skatteskulder	2 616	1 368
Övriga skulder	Not 13 17 125	17 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 165 952	143 911
	<u>8 240 858</u>	<u>282 836</u>
Summa skulder	<u>8 240 858</u>	<u>8 284 586</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 484 892</u>	<u>4 249 188</u>

**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	279 433	53 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	51 631	51 631
Kassaflöde från löpande verksamhet	331 064	104 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 685	-5 196
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-18 012	19 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	307 367	119 344
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-25 716	-25 716
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 716	-25 716
Årets kassaflöde	281 651	93 628
Likvida medel vid årets början	1 056 939	963 310
Likvida medel vid årets slut	1 338 589	1 056 939

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

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 fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,98 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 429 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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 108 224	1 108 224
Övriga intäkter	6 616	7 887
Bruttoomsättning	<u>1 114 840</u>	<u>1 116 111</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	30 791	30 761
Reparationer	2 914	17 148
El	29 824	37 393
Uppvärmning	206 003	221 906
Vatten	4 808	29 227
Sophämtning	24 222	24 917
Fastighetsförsäkring	18 958	0
Kabel-TV och bredband	30 697	29 964
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	34 296	33 048
Förvaltningsarvoden	42 757	27 449
Tomträttsavgäld	74 900	74 900
Övriga driftkostnader	8 848	9 302
Planerat underhåll	<u>154 339</u>	<u>254 725</u>
	663 357	790 740
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	8 678
Administrationskostnader	4 410	1 099
Extern revision	10 388	9 125
Konsultkostnader	0	45 291
Medlemsavgifter	<u>10 640</u>	<u>10 640</u>
	25 438	74 833
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	0	46 500
Sociala avgifter	<u>0</u>	<u>14 610</u>
	0	61 110
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	577	498
Övriga ränteintäkter	<u>35</u>	<u>66</u>
	612	564
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	94 735	85 295
Övriga räntekostnader	<u>858</u>	<u>0</u>
	95 593	85 295

**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 260 694	5 260 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 260 694	5 260 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 125 982	-2 074 351
Årets avskrivningar	-51 631	-51 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 177 613	-2 125 982
Utgående redovisat värde	3 083 081	3 134 712
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Summa taxeringsvärde	22 000 000	22 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	925	928
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 338 589	1 056 939
	1 339 514	1 057 867
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	56 711	56 040
	56 711	56 040
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

**HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2850440088	1,06%	2021-03-28	775 000	0	
	Swedbank	2850440096	0,89%	2021-04-28	775 000	0	
	Swedbank	2850440112	1,06%	2021-03-28	507 875	25 716	
	Swedbank	2858864784	1,18%	2021-03-28	1 172 500	0	
	Swedbank	2858957786	0,89%	2021-04-28	2 426 375	0	
	Swedbank	2859100915	0,86%	2021-05-28	1 172 500	0	
	Swedbank	2859185031	1,10%	2021-03-28	1 172 500	0	
					8 001 750	25 716	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					8 430 030	8 430 030
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					8 001 750	25 716
						8 001 750	25 716
Not 13	Övriga skulder						
	Inre fond					17 125	17 125
						17 125	17 125
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					6 313	6 681
	Förutbetalda hyror och avgifter					85 009	88 278
	Övriga upplupna kostnader					74 630	48 952
						165 952	143 911

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Hans Larsson

.....
Johanna Ingebrand

.....
Leo Wessman

.....
Rikard Björk

.....
Robert Karlsson

.....
Åsa Björndahl

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm, org.nr. 716417-4430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm för räkenskapsåret 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.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Av föreningen vald revisor