

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Rinnbo i Kävlinge

Org nr 716438-5432



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Rinnbo i Kävlinge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 18 november 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 26 februari 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten Vattenfallet 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Rinnbovägen 32 - 162 i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	11	704
3	25	1 946
4	61	6 538
5	16	1 840
	113	11 028

Extra föreningsstämma angående inköp av tomtmark av Kävlinge Kommun hölls den 30 maj 2018, varvid 50 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade med stor majoritet att inköp av mark skall göras.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-14, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till stämman
Jan Hallin	Ordförande	2021
Magnus Åberg	Vice ordförande	2020
Ingela Kragh	Sekreterare	2021
Eva Torstensson	Styrelseledamot	2021
Hampus Wulff Jakobsson	Styrelseledamot	2020
Lina Bergqvist	Styrelseledamot	2020
Solbritt Hurtig	Styrelseledamot	Utsedd av HSB

Av föreningen vald revisor har varit Lars Sigsäter samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Vid årets slut bestod valberedningen av Göran Hallberg.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige, Skånska Energi	Elavtal
Eon	Uppvärmning med gas
Sydantenn	Kabel-TV
Sydantenn	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Thuvsensons Måleri	Snö/halkbekämpning.
Sysav o Sita	Renhållning
Kävlinge Kommun	Vatten
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 september 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Årets utförda underhåll

Målning fönsterbleck på gård 1 och 2
Läggning klinkers och målning i miljörum
Byte till ledlampor vid carportar
Brandskyddskontroll har utförts på gaspannor

Tidigare utfört underhåll

2011-2013 Nya gaspannor i samtliga hus.
2015 Ventilation.
2016 Målning av 50 bostadshus.
2016 Underhållsspolat samtliga 113 bostadshus.
2016 Installation av fiber för bredband i samtliga hus.
2017 Målning av 42 bostadshus
2018 Målning av 21 bostadshus, 5 carportar och tvättstugor

Framtida underhåll

2020 Målning fönsterbleck gård 3, 4 och 5

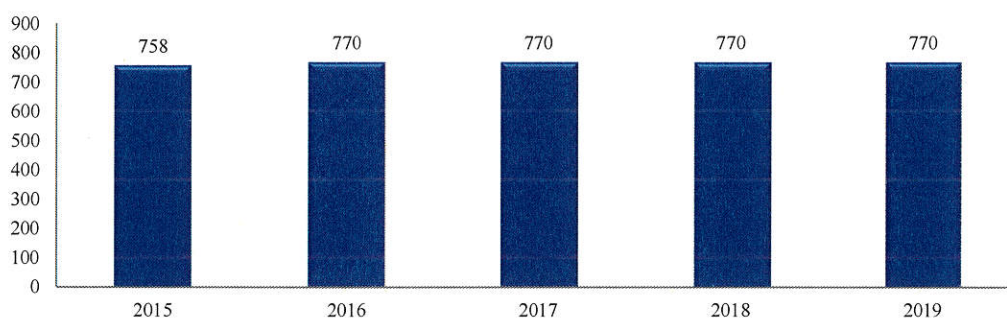
Markinköp

Föreningen beviljades nyttjanderättsavtal mellan år 1994 och 2006 för 57 tomter. Kommunen har i efterhand kommit till insikt om att förfarandet saknade juridisk grund. Kommunen ställde föreningen inför två alternativ; antingen köpa marken eller återställa den. Vid extra stämma den 30 maj 2018 blev beslutat att föreningen skall köpa marken för ca: 650 000 kr. Det är nu upp till kommunen att bestämma när och hur det skall ske.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 770 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	169
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	169

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 544	8 552	8 532	8 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 850	1 687	949	1 191
Eget kapital, tkr	17 392	15 542	13 855	12 906
Taxeringsvärde, tkr	100 168	100 168	79 791	79 791
-varav byggnad, tkr	72 738	72 738	5 366	55 366
Soliditet	19%	17%	15%	14%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	770	770	770	770
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 633	6 819	6 981	7 078
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	105	121	170	204
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	73%	75%	96%	98%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	187	120	106	167
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	99	111	144	118
Avskrivning/m ² byggnadsyta	85	85	85	82

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 822 995	4 020 660	11 154	1 686 916	15 541 725
Balanseras i ny räkning			1 686 916	-1 686 916	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 064 000	-2 064 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 094 309	1 094 309		0
Årets resultat				1 850 312	1 850 312
Belopp vid årets utgång	9 822 995	4 990 351	728 379	1 850 312	17 392 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 698 070
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 064 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 094 309
Årets resultat	1 850 312
Summa till stämmans förfogande	2 578 691

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 578 691
-------------------------	-----------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 850 312
Reservering till fond	-2 064 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 094 309
	<u>880 621</u>

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 544 341	8 552 311
Övriga rörelseintäkter		21 835	53 186
Summa rörelseintäkter		8 566 176	8 605 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 317 978	-4 289 457
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 979	-134 581
Personalkostnader och arvode	Not 5	-208 019	-246 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-942 678	-942 670
Summa rörelsekostnader		-5 593 653	-5 612 839
Rörelseresultat		2 972 523	2 992 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 819	31 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 030	-1 337 057
Summa finansiella poster		-1 122 211	-1 305 742
Resultat efter finansiella poster		1 850 312	1 686 916
Resultat före skatt		1 850 312	1 686 916
Årets resultat		1 850 312	1 686 916

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	84 126 299	85 061 107
Pågående nyanläggningar	Not 7	85 094	85 094
Inventarier och installationer	Not 8	55 128	62 998
Summa materiella anläggningstillgångar		84 266 520	85 209 198

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

84 267 020	85 209 698
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	910
Övriga fordringar	Not 10	33 673	95 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 113	193 894
Summa kortfristiga fordringar		99 786	290 665

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	4 000 000

Kassa och bank

	Not 13	2 272 766	2 401 250
Summa kassa och bank		2 272 766	2 401 250

Summa omsättningstillgångar

7 372 551	6 691 915
------------------	------------------

Summa tillgångar

91 639 572	91 901 613
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 822 995	9 822 995
Fond för yttre underhåll	4 990 351	4 020 660
Summa bundet eget kapital	14 813 346	13 843 655

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	728 379	11 154
Årets resultat	1 850 312	1 686 916
Summa fritt eget kapital	2 578 691	1 698 070

Summa eget kapital	17 392 037	15 541 725
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 650 000	60 100 000
Summa långfristiga skulder		53 650 000	60 100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 500 000	15 100 000
Leverantörsskulder		156 025	311 622
Skatteskulder		52 298	52 298
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	47 411	25 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	841 801	770 715
Summa kortfristiga skulder		20 597 535	16 259 888

Summa skulder		74 247 535	76 359 888
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		91 639 572	91 901 613
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år (räknat från 2013). Avskrivningsprocenten blir då 0,8%/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 582 215 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 230 548	8 230 548
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	298 101	291 186
	Övriga intäkter i verksamheten	3 600	6 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 092	24 577
		8 544 341	8 552 311

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-307 448	-132 497
	El	-179 776	-181 947
	Vatten	-383 947	-367 462
	Renhållning	-190 474	-167 823
	TV, bredband, iptelefoni	-666 272	-665 084
	Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-574 984	-660 724
	Försäkringar	-96 706	-91 829
	Fastighetsskatt	-751 260	-751 259
	Periodiskt underhåll	-1 094 309	-1 228 169
	Övriga driftskostnader	-72 803	-11 413
		-4 317 978	-4 289 457

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	0	-264 810
Underhåll installationer	-24 900	-15 212
Underhåll huskropp utvändigt	-728 059	-904 134
Underhåll övrigt	-341 350	-44 013
	-1 094 309	-1 228 169

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 113	-9 863
	Förvaltningskostnader	-18 269	-14 834
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 447	-37 431
	Föreningsverksamhet	-8 700	-30 317
	Kontorsutrustning och -material	-1 316	-189
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-480
	Konsulter	-405	-2 190
	Förbrukningsinventarier	-19 829	0
	Medlemsavgifter HSB	-34 900	-34 900
	Stämma och styrelse	0	-4 377
		-124 979	-134 581

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-155 971	-191 464
	Övriga arvoden	-2 924	0
	Sociala avgifter	-49 124	-54 667
		-208 019	-246 131

Not 6		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				121 089 862	121 089 862
Ingående anskaffningsvärde mark				2 177 500	2 177 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				123 267 362	123 267 362
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-9 423 494	-8 488 694
Årets avskrivningar byggnader				-934 808	-934 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-10 358 302	-9 423 494
Nedskrivning byggnader				-28 782 761	-28 782 761
Utgående bokfört värde				84 126 299	85 061 107
Bokförda värden byggnader				81 948 799	82 883 607
Bokförda värden mark				2 177 500	2 177 500
Fastighetsbeteckning:		Vattenfallet 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Småhus	1 991	72 738 000	27 430 000	100 168 000	100 168 000

Not 7		Pågående nyanläggningar		2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar				85 094	85 094
Utgående värde pågående nyanläggningar				85 094	85 094
Pågående nyanläggning avser markinköp från kommunen. Projektet troligen klart 2020.					

Not 8		Inventarier och installationer		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden				109 047	109 047
Utgående anskaffningsvärden				109 047	109 047
Ingående avskrivningar				-46 049	-38 179
Årets avskrivningar				-7 870	-7 870
Utgående avskrivningar				-53 919	-46 049
Utgående bokfört värde				55 128	62 998
Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
Avräkning HSB				32 041	94 233
Skattekonto				1 632	1 628
				33 673	95 861

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring				24 352	23 650
Förutbetald kabel-TV och bredband				0	166 025
Upplupna räntesintäkter				5 211	4 219
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				36 550	0
				66 113	193 894

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-02	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-12	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-14	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-05	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-07	500 000	4 000 000
			5 000 000	4 000 000

Not 13 Kassa och bank

Kassa	3 165	7 667
Sparbanken Skåne	2 269 601	2 393 583
	2 272 766	2 401 250

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,40%	2024-05-10	12 850 000	200 000
SBAB		0,98%	2020-05-20	8 500 000	200 000
SBAB		1,47%	2020-09-18	10 000 000	0
SBAB		1,43%	2022-05-20	14 050 000	200 000
SBAB		1,67%	2023-04-06	9 700 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		1,29%	2021-06-22	9 200 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		1,40%	2021-03-25	8 850 000	200 000
				73 150 000	1 200 000

Kortfristig del	19 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	53 650 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	67 150 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	116 135 000	116 135 000
Summa ställda säkerheter	116 135 000	116 135 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	23 384	25 253
Arbetsgivaravgifter	24 027	25 821
	47 411	51 074

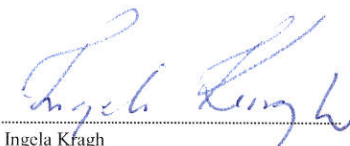
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

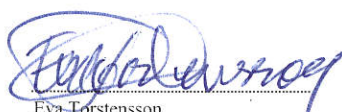
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	19 075
Upplupna räntekostnader	164 260	67 959
Upplupen revision	10 300	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	667 241	648 660
	841 801	744 894

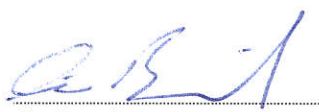
Kävlinge 23 / 3 2020


Jan Hallin


Hampus Wulff Jakobsson


Ingela Kragh


Eva Torstensson

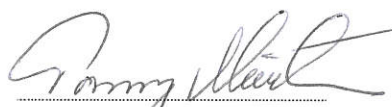

Lina Bergqvist


Magnus Åberg


Solbritt Hurtig

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04.15


Lars Sigsäter
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rinnbo i Kävlinge, org.nr. 716438-5432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rinnbo i Kävlinge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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.
- 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.
- 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.
- 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 Rinnbo i Kävlinge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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.

Kävlinge den 15/4 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Sigsäter
Av föreningen vald revisor