

HSB Brf Sörgården i Kil
Org. Nr 773200-1438 med säte i Kil

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Kil (773200-1438) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sannerud 1:310 som byggdes år 1959 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 juni 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019. På stämman deltog 15 medlemmar varav röstberättigade var 12.

Styrelsens sammansättning under året har varit efter stämma		
Kjell-Åke Viklund	Ordförande	i tur att avgå
Elisabeth Ericsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Eva Engberg	Sekreterare	i tur att avgå
Sven Bodin	Ledamot	vald tom 2020
Lisbeth Asp	Ledamot	vald tom 2020
Staffan Svensson	Suppleant 1	i tur att avgå
Glenn Georgii	Suppleant 2	i tur att avgå

Firmatecknare är Kjell-Åke Viklund, Elisabeth Ericsson, Eva Engberg, Sven Bodin och Lisbeth Asp, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 (6) protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Peter Rosengren från Lorka Revision. Föreningsvald revisor har varit Mats Sandström med Olle Andersson som suppleant.

Valberedningen har varit Bruno Hettwer och Sidsel Fiskerud Syversson.

Föreningens fastighet som byggdes 1959 består av 2 bostadshus med 8 trapphus. I fastigheten finns 76 lägenheter och 2 lokaler varav 2 hyresrätter. Total bostadsyta är 4.598 kvm Lokalytan är totalt 65 kvm varav hyreslokaler utgör 65 kvm.

I föreningens fastigheter finns 22 parkeringsplatser varav 22 hyrs ut till medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Som intern förvaltare/vicevärd har Sven-Olof Fager fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB i Kil ek. för.	Ekonomisk förvaltning PR

Kör CHA 54

HSB Brf Sörgården i Kil
Org. Nr 773200-1438 med säte i Kil

Forts. Leverantörsavtal	
HSB i Kil ek. för	Teknisk förvaltare
Telia Sonera Skanova	Bredband, tv och IP telefoni
Kils Energi	Fjärrvärme
Kils Kommun	Vatten/avlopp
If	Fastighetsförsäkringar
Fortum	Elavtal, nät och el
Byggbeslag	Låssystem
HSB Värmland	Driftavtal gällande ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-12 av styrelsen.
 Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan

Åtgärdat fuktskada vid gamla skorstenen	70.000:-
Takbehandling	13.000:-
Målning och nya golv tvättstugan 20-huset	48.000:-
Solceller på båda husen	580.000:-
Bidrag från Länsstyrelsen enligt beslut 20-02-03	-116 000:-
Totalt	595 000:-

Under året har samtliga garageportar blivit målade med hjälp av flera medlemmar som hyr garage.
 Stort Tack till Er som målade era egna och även några andras garageportar.

Större utförda renoveringar/investeringar

Stam- och badrumsrenovering	2001	Solceller	2019
Fönster- och dörrbyten	2008		
Renovering av garageportar	2008		
Byte av papptak	2009		
Nya inglasade balkonger	2012		
Ny pergola	2016		
Energioptimering	2016		
Ny elmatning till Hagagatan 20	2017		
Ny ventilation med återvinning	2017		

Föreningen har en 15 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2019 års penningvärde.

Byggnadsdel	Utfört	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Badrum											
Tak			20				1000				
Fönster				5			5			5	
Fasad											
Yttre miljö		20	33	20	25	22	25	20	25	20	25
Trapphus		170	5	5	100	5	5	5	5	5	5
Vatten		20		5							
Ventilation		23	35	20	23	81	20	23	20	105	20
El	580										
Tvättstugor	48	20		20		20		20		20	
Övrigt		100	100	100	100	110	100	100	100	100	100
Total											
Kostnad	628	353	193	175	248	238	1155	168	150	255	150

PR

Kör em 94

HSB Brf Sörgården i Kil
Org. Nr 773200-1438 med säte i Kil

Radonmätning har utförts under januari – februari 2018 i flera utvalda lägenheter och samtliga värden är nu under gränsvärdena.

Föreningen har i november 2019 kontrollerat samtliga brandvarnare och då även mätt inomhus-temperaturen i alla lägenheterna.

Avgifterna har under året höjts med 1,5 % (balkongavgiften är oförändrad) och styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 2020-01-01 med 0,5 % och balkongavgiften behålls oförändrad.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	4131	4075	3956	3893	3863
Rörelseresultat	1718	481	-2541	-101	1052
Resultat efter finansiella poster	1501	232	-2835	-433	643
NYCKELTAL (kronor om inte annat anges)					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	806	794	771	748	726
Låneskuld/kvm totalyta bostad o lokal	3512	3605	3698	2905	2986
Avsättning UH-fond/ kvm totalyta	0	11	214	172	150
Avskrivning/kvm totalyta	125	125	125	125	125
Värmekostnad/kvm totalyta	111	106	95	118	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	71	60	76	67	65
Likviditet %	253 %	187 %	154%	82 %	115 %
Soliditet %	21 %	16 %	15 %	16 %	18 %

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Se även kommentar under väsentliga händelser.

Medlemsinformation

Under året har 13 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 89 (86). PR

KAR CJA SE

HSB Brf Sörgården i Kil
Org. Nr 773200-1438 med säte i Kil

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets ingång	152 200	2 940 000	50 000	295 151
Resultatdisp enligt Stämmobeslut				
Avsättning enligt UH-plan				
Årets uttag				
Avskrivning		- 60 000		60 000
Årets resultat				1 501 385
Belopp vid årets utgång	152 200	2 880 000	50 000	1 856 536

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande underhållsfond	355.151
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	- 1.000.000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	68.450
Årets resultat	<u>1.501.385</u>

Till stämmans förfogande	924.986
--------------------------	---------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	924.986
-----------------------------------	---------

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

NAV CAA EE

Resultaträkning	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 130 787	4 074 860
Summa rörelseintäkter		4 130 787	4 074 860
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-1 612 176	-2 836 865
Personalkostnader och arvoden	4	-135 569	-115 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-664 216	-641 016
Summa rörelsekostnader		-2 411 961	-3 593 509
Rörelseresultat		1 718 826	481 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6 888	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-224 329	-249 244
Summa finansiella poster		-217 441	-249 240
Resultat efter finansiella poster		1 501 385	232 111
Resultat före skatt		1 501 385	232 111
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		1 501 385	232 111 PR

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	18 203 908	18 404 124
Summa materiella anläggningstillgångar		18 203 908	18 404 124

Summa anläggningstillgångar		18 203 908	18 404 124
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	832
Övriga fordringar	8	859	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	146 279	19 128

Summa kortfristiga fordringar		147 138	20 815
--------------------------------------	--	----------------	---------------

<i>Kassa och bank</i>	10	4 276 299	3 011 359
-----------------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		4 423 437	3 032 174
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		22 627 345	21 436 298
-------------------------	--	-------------------	-------------------

PR

HN CH 99

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		152 200	152 200
Uppskrivningsfond		2 880 000	2 940 000
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		3 082 200	3 142 200

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat		355 151	63 040
Årets resultat		1 501 385	232 111
Summa fritt eget kapital		1 856 536	295 151

Summa eget kapital		4 938 736	3 437 351
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	15 945 635	16 377 635
Summa långfristiga skulder		15 945 635	16 377 635

Kortfristiga skulder

Kortfristig del skulder till kreditinstitut		432 000	432 000
Leverantörsskulder		222 728	128 300
Fond för inre underhåll	12	659 465	675 684
Skatteskulder	13	16 666	1 392
Övriga skulder	14	27 249	26 750
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	15	384 866	357 186
Summa kortfristiga skulder		1 742 974	1 621 312

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 627 345	21 436 298
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

PR

100 000 33

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 80 år. En ny bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Uppskrivning sker då fastigheterna bedöms ha ett bestående högre värde än det bokförda värdet.

I enlighet med K2 får uppskrivning högst ske upp till fastigheternas taxeringsvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	2,5

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. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av av stämman via resultatdisposition.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som är rörliga och lån som omsätts kommande år. Föreningen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och de redovisas som långfristiga förutom den del som amorteras under 2020, vilken redovisas som kortfristig.

PR

Kiv GA 96

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 704 424	3 649 612
	Hyror lokaler	62 922	60 252
	Hyror	151 896	147 588
	Balkonger	310 800	310 800
	Övrigt	2 332	8 680
	Brutto	4 232 374	4 176 932
	Avsättning till fond för inre underhåll	-100 000	-100 000
	Hysesbortfall lokaler och p-platser	-1 587	-2 072
	Summa	4 130 787	4 074 860

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städning	197 279	374 378
	Löpande underhåll/Reparationer	100 811	16 943
	Periodiskt underhåll	68 450	1 054 369
	Uppvärmning	282 321	320 554
	El	235 268	281 033
	Vatten	330 155	277 896
	Sophämtning	90 301	90 301
	Fastighetsförsäkringar	41 717	40 271
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	75 868	67 879
	Övrigt		0
	Summa	1 422 170	2 523 624

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningskostnader	145 083	285 604
	Medlemesavgift HSB	21 900	22 500
	Övrigt	23 023	10 497
		190 006	318 601

Not 4	Personalkostnader och arvoden	Män	Kvinnor
	Medeltalet anställda	0	0

Vid årets slut har föreningen ingen anställd personal.

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2019	2018
Löner till anställda: målning av tvättstuga 20-huset	18 240	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	53 420	51 334
Vicevärdsarvode	38 062	39 143
Föreningsvald revisor	3 350	3 075
Sociala kostnader	16 417	17 401
Övrigt	6 080	4 675
Delsumma	135 569	115 628

<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	0	0
Bilersättning	0	0
Sociala kostnader	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
Delsumma	0	0

Totalsumma	135 569	115 628 PR
-------------------	----------------	-------------------

Kiv CPA EE

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2019</u>	<u>2018</u>																
	Övriga ränteintäkter	6 888	3																
		<u>6 888</u>	<u>3</u>																
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2019</u>	<u>2018</u>																
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	224 329	249 244																
	Övriga räntekostnader	0	0																
		<u>224 329</u>	<u>249 244</u>																
Not 7	Byggnader och mark	<u>2019</u>	<u>2018</u>																
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sannerud 1:310																		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 740 816	22 740 816																
	Årets investeringar	464 000	0																
	Årets avyttringar / utrangeringar	0	0																
	Omklassificeringar från pågående nyanläggning	0	0																
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>23 204 816</u>	<u>22 740 816</u>																
	Ingående uppskrivningar	2 940 000	3 000 000																
	Årets uppskrivning	0	0																
	Årets avskrivning	-60 000	-60 000																
	Utgående uppskrivningar	<u>2 880 000</u>	<u>2 940 000</u>																
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 304 228	-6 723 212																
	Årets avskrivningar	-604 216	-581 016																
	Årets återföring avskrivningar	0	0																
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 908 444</u>	<u>-7 304 228</u>																
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	27 536	27 536																
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>27 536</u>	<u>27 536</u>																
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 203 908	18 404 124																
	Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 25 136 000 kr. Värdeår 1960.																		
	<table> <tr> <td><u>Hustyp</u></td><td><u>Byggnader</u></td><td><u>Mark</u></td><td><u>Totalt</u></td></tr> <tr> <td>Bostäder/hyreshus</td><td>18 800 000</td><td>6 000 000</td><td>24 800 000</td></tr> <tr> <td>Lokaler</td><td>336 000</td><td>0</td><td>336 000</td></tr> <tr> <td></td><td><u>19 136 000</u></td><td><u>6 000 000</u></td><td><u>25 136 000</u></td></tr> </table>	<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>	Bostäder/hyreshus	18 800 000	6 000 000	24 800 000	Lokaler	336 000	0	336 000		<u>19 136 000</u>	<u>6 000 000</u>	<u>25 136 000</u>		
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>																
Bostäder/hyreshus	18 800 000	6 000 000	24 800 000																
Lokaler	336 000	0	336 000																
	<u>19 136 000</u>	<u>6 000 000</u>	<u>25 136 000</u>																
Not 8	Övriga fordringar	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>																
	Skattefordran	0	0																
	Skattekonto	859	855																
		<u>859</u>	<u>855</u>																
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>																
	Ränteintäkter	6 884	0																
	Försäkring	10 519	10 160																
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 876	8 968																
	Summa	<u>146 279</u>	<u>19 128</u>																
Not 10	Kassa och bank	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>																
	Swedbank	3 326 299	3 011 359																
	Collector Bank sparkonto	950 000																	
	Summa	<u>4 276 299</u>	<u>3 011 359</u>																

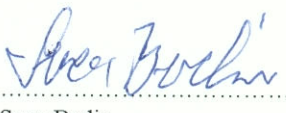
PR
12/2019 CC

Not 11	Skulder till kreditinstitut			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	
	Långivare	Räntesats	Lånets löptid	Ff-dag		
	Swedbank	1,07%	2019-08-23	2023-08-11	1 655 544	1 755 544
	Swedbank	1,56%	2016-06-23	2020-06-17	1 515 841	1 595 841
	Swedbank	1,63%	Rörlig 90 dgr		120 000	180 000
	Swedbank	1,68%	2015-04-24	2019-02-25	0	3 062 500
	Stadshypotek	1,41%	2019-02-25	2023-03-01	2 992 500	0
	Stadshypotek	1,31%	2017-04-25	2021-04-30	2 470 000	2 522 000
	Stadshypotek	1,35%	2017-03-30	2021-03-30	4 631 250	4 631 250
	Stadshypotek	1,25%	2017-04-25	2020-04-30	2 992 500	3 062 500
	Summa			16 377 635	16 809 635	
	Avgår kortfristig del			432 000	432 000	
	Varav långfristig del			15 945 635	16 377 635	
	Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 432 tkr årligen.					
Not 12	Övriga skulder			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	
	Inre fond			659 465	675 684	
Not 13	Skatteskulder			16 666	1 392	
Not 14	Övriga skulder			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	
	Källskatt december			18 665	16 498	
	Arbetsgivaravgift december			8 584	10 252	
	Summa			27 249	26 750	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	
	Upplupna pensionskostnader			0	0	
	Upplupna arvoden			6 312	5 675	
	Upplupna bankkostnader			0	0	
	Upplupen löneskatt			0	0	
	Förutbetalda hyror och avgifter			340 986	303 157	
	Upplupna räntekostnader			22 343	33 129	
	Upplupna bokslutskostnader			4 225	4 225	
	Upplupet revisionsarvode			11 000	11 000	
				384 866	357 186	
Not 16	Ställda säkerheter			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	
	Uttagna pantbrev i fastighet			17 475 000	17 475 000	
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			17 475 000	17 475 000	
	Eventualförpliktelser			Inga	Inga	

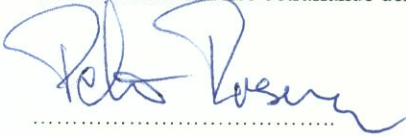
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kil 2020-03-18

  
Kjell-Åke Viklund Elisabeth Ericsson Eva Engberg

 
Sven Bodin Lisbeth Asp

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-18


Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB


Mats Sandström
Föreningsvald revisor

977

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Kil, org. nr 773200–1438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Kil för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 misstag. 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 på 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Kil för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Kil den 18/3-2020



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Mats Sandström

Den föreningsvalda revisorn