



Styrelsen för HSB Brf Vännen i Kristianstad

Org.nr: 716406-1538

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vännen i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1981 på fastigheten Herder 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Erik Menvedsväg 1-19 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
4	10	1 400
	10	1 400

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-11, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Christian Malm	ordförande	vald till 2021
Thomas Hansen	vice ordförande	vald till 2021
Carola Bengtsson	sekreterare	vald till 2021
Marie Clair	styrelseledamot	vald till 2021
Sophia Hedin	styrelseledamot	vald till 2021
Per-Olof Gärdsborn	styrelseledamot	vald till 2021
Erling Knutsson	styrelseledamot	vald till 2022
Jenny Christensson	styrelsesuppleant	vald till 2022
Marita Frykholm	styrelsesuppleant	vald till 2022

Av föreningen vald revisor har varit Torbjörn Hansen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Carola Bengtsson och Marita Frykholm med Carola Bengtsson som sammankallande.

Under året har Erling Knutsson varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
C4 Energi AB	elavtal
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
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 3 mars 2020 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

Under året har föreningen inte genomfört några större åtgärder.

De senaste åren har föreningen gjort följande större åtgärder:

Installation fjärrvärme, utfört år 2016

Fasadrenovering utfört år 2017

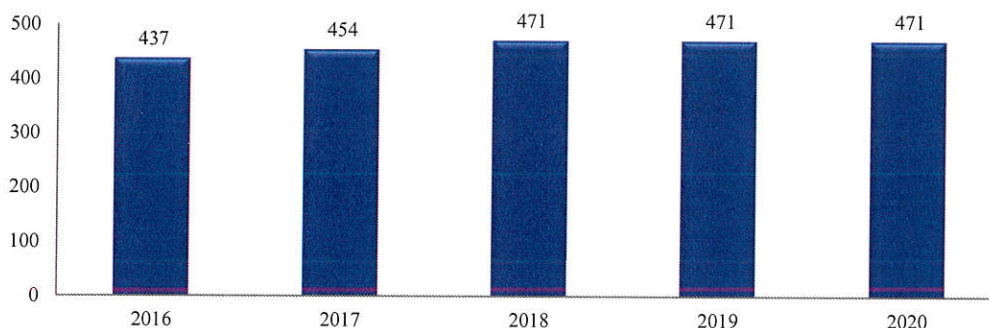
Installation ventilation mot radon, utfört år 2017

Styrelsen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 471 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 164 376 kr. Under året har föreningen amorterat 141 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	14
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	15

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 2 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	665	661	661	638
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	166	144	206
Eget kapital, tkr	1 574	1 443	1 277	1 132
Taxeringsvärde, tkr	7 130	7 130	7 130	6 190
-varav byggnad, tkr	5 890	5 890	5 890	4 950
Soliditet	27%	25%	22%	19%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	471	471	471	454
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	2 975	3 076	3 179	3 261
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	45	56	58	73
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	58%	60%	62%	74%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	14	14	11	11
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	0	0	0
Avskrivning/m² byggnadsyta	123	123	123	85

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	0	499 530	677 360	166 244	1 443 134
Balanseras i ny räkning				166 244	-166 244	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			20 000	-20 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					130 742	130 742
Belopp vid årets utgång	100 000	0	519 530	823 604	130 742	1 573 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	843 604
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-20 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	130 742
Summa till stämmans förfogande	954 346

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	954 346
-------------------------	---------

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	665 188	661 163
Summa rörelseintäkter		665 188	661 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-267 706	-205 752
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 652	-22 393
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-11 854	-15 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-171 804	-171 804
Summa rörelsekostnader		-473 016	-415 456
Rörelseresultat		192 172	245 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		999	758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 429	-80 221
Summa finansiella poster		-61 430	-79 463
Årets resultat		130 742	166 244

Tilläggsupplysning

Årets resultat	130 742	166 244
Reservering till fond för yttre underhåll	-20 000	-20 000
Överföring till balanserat resultat	110 742	146 244

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	4 932 121	5 103 925
	<u>4 932 121</u>	<u>5 103 925</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

4 932 621 5 104 425

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

18 441 17 316

Övriga kortfristiga fordringar

470 443

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	16 261	21 152
	<u>16 261</u>	<u>21 152</u>

Summa kortfristiga fordringar

35 172 38 911

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10	201 000	201 000
	<u>201 000</u>	<u>201 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

201 000 201 000

Kassa och bank

Bank

Not 11	700 403	496 068
	<u>700 403</u>	<u>496 068</u>

Summa kassa och bank

700 403 496 068

Summa omsättningstillgångar

936 576 735 980

Summa tillgångar

5 869 197 5 840 405

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	519 530	499 530
Summa bundet eget kapital	619 530	599 530

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	823 604	677 360
Årets resultat	130 742	166 244
Summa fritt eget kapital	954 346	843 604

Summa eget kapital

1 573 876	1 443 134
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 735 392	3 182 290
Summa långfristiga skulder		2 735 392	3 182 290

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 428 984	1 123 426
Medlemmarnas inre fond	Not 13	3 747	3 747
Leverantörsskulder		59 603	12 435
Aktuell skatteskuld	Not 14	491	6 233
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 985	460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	61 119	68 680
Summa kortfristiga skulder		1 559 928	1 214 981

Summa skulder

4 295 320	4 397 271
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 869 197	5 840 405
------------------	------------------

**Kassaflödesanalys**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Löpande verksamhet

Rörelseresultat	192 172	245 707
-----------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	171 804	171 804
	<u>363 976</u>	<u>417 511</u>

Erhållen ränta	1 151	606
----------------	-------	-----

Erlagd ränta	-71 086	-84 592
--------------	---------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet

(före förändring av rörelsekapital)	294 041	333 525
-------------------------------------	---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 712	-5 800
---	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 047	7 414
--	--------	-------

Kassaflöde från löpande verksamhet	346 800	335 140
---	----------------	----------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-141 340	-144 984
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-141 340	-144 984
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

205 460	190 156
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

714 385	524 229
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

919 845	714 385
<u>205 460</u>	<u>190 156</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 735 Tkr
---	-----------

Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr
--------------------------------------	-------

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	660 000	660 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 188	1 163
		665 188	661 163
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-72 664	-16 143
	Uppvärmning	-7 202	-8 329
	Vatten	-37 428	-31 285
	Renhållning	-29 200	-24 954
	Obligatoriska besiktningar	-1 526	0
	Förvaltningskostnader	-50 318	-56 365
	Försäkringar	-15 893	-15 201
	Fastighetsskatt	-53 475	-53 475
		-267 706	-205 752
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-8 875	-8 025
	Övriga förvaltningskostnader	-2 796	-5 243
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 141	-3 115
	Föreningsverksamhet	-750	0
	Konsulter	-90	0
	Medlemsavgifter HSB	-4 000	-4 000
	Stämma och styrelse	0	-2 010
		-21 652	-22 393
Not 5 Personalkostnader			
	Medelantal anställda har varit 1		
	Arvode till styrelsen	0	-3 000
	Vicevärdsarvode	-8 484	-7 522
	Övriga arvoden	-1 020	-897
	Revisionsarvode	0	-500
	Sociala avgifter	-2 350	-3 588
		-11 854	-15 507
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-171 804	-171 804
		-171 804	-171 804

Not 7 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	6 003 467	-1 571 220	-119 084	1981-2100	4 313 163
Ursprunglig mark	250 000				250 000
Fasad, ventilation	527 118	-105 440	-52 720	2018-2027	368 958
Byggnader	6 780 585	-1 676 660	-171 804		4 932 121

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 530 585	6 530 585
Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 780 585	6 780 585

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 676 660	-1 504 856
Årets avskrivningar byggnader	-171 804	-171 804
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 848 464	-1 676 660

Utgående redovisat värde

4 932 121 5 103 925

Redovisade värden byggnader

4 682 121 4 853 925

Redovisade värden mark

250 000 250 000

Fastighetsbeteckning: Herder 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1981	5 890 000	1 240 000	7 130 000	7 130 000
		5 890 000	1 240 000	7 130 000	7 130 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 009 500	5 009 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 009 500	5 009 500

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	0	15 893
Upplupna ränteintäkter	0	152
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 261	5 107
	16 261	21 152

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-22	201 000	201 000
			201 000	201 000

Not 11 Bank

Sparbanken Skåne	700 403	496 068
	700 403	496 068

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,48%	2021-09-30	1 308 000	1 308 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,02%	2024-12-01	1 874 290	60 464
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,16%	2024-06-30	982 086	60 520
			4 164 376	1 428 984
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 735 392
Nästa års amortering av långfristig skuld				120 984
Lån som ska konverteras inom ett år				1 308 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 428 984
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				483 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 251 456
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	3 747	3 747
	3 747	3 747

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	491	6 233
	491	6 233

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

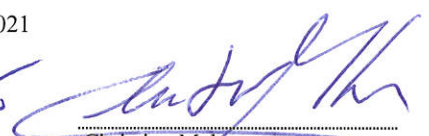
Personalens källskatt	237	225
Arbetsgivaravgifter	248	235
Övriga kortfristiga skulder	5 500	0
	5 985	460

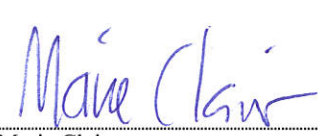
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 593	10 250
Upplupen revision	8 500	8 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	49 500	50 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 526	0
	61 119	68 680

Kristianstad 20/4 2021


Carola Bengtsson

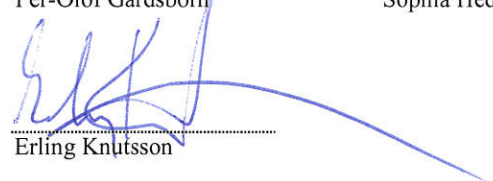

Christian Malm


Marie Clair

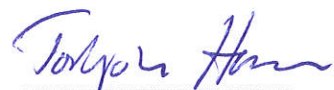

Per-Olof Gärdsborn


Sophia Hedin


Thomas Hansen


Erling Knutsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-21


Torbjörn Hansen

Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vännen i Kristianstad, org.nr. 716406-1538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vännen i Kristianstad för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 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, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktor 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.

MD

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 Vännen i Kristianstad för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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. 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 tryggt 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.

Kristianstad den 21 / 4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Torbjörn Hansen
Av föreningen vald revisor