

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Kristinehamn K1

51535

Brf Kristinehamn K1
Årsredovisning 2020



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
98 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
208 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
131 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
371 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristinehamn K1 med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta lägenheter för fastboende och fritidsboende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger och förvaltar Djurgårdsplatån 3
Byggnadsår 1966-1967. Värdeår 1967

Adress: Djurgårdsvägen 51, 53, 55

| | Antal | Yta m ² |
|-------------------------|-----------|--------------------|
| Lägenheter, bostadsrätt | | |
| 1 RoK | 6 | |
| 2 RoK | 15 | |
| 3 RoK | 50 | |
| 4 RoK | 10 | |
| 5 RoK | 3 | |
| Totalt | 84 | 6522 |

13

Parkeringsplatser utan el 50

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens stadgar är registrerade 2013-11-21.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2020. I stämman deltog 15 personer, 8 medlemmar var representerade via fullmakt, totalt 23 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 10 december 2020 med anledning av val av ny ordförande och ledamot. Stämman genomföres med poströstning där 39 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

| | |
|------------------|--|
| Owe Berger | ordförande, tom 2020-10-29 |
| Fredrik Konstad | ordförande, fr o m 2020-12-10 |
| Anders Zadik | vice ordförande |
| Marit Thesen | sekreterare |
| Arne Michalsen | ledamot |
| Lars Öst | ledamot |
| Åge R Anthonsen | ledamot fr o m 2020-12-10 innan det styrelsensuppleant |
| Uolevi Pankinaho | ledamot |
| Aase Brostuen | suppleant |
| Vidar Schartau | suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åge R Anthonsen, Fredrik Konstad, Arne Michalsen och Lars Öst samt suppleant Aase Brostuen och Vidar Schartau.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Owe Berger och Fredrik Konstad var för sig.

Vicevärd har varit Owe Berger och Fredrik Konstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit Noomi Calov, Elisabeth Zadik och Anne-Marie Heidum.

Våra underkommittéer:

Teknisk kommitté leds av Arne Michalsen.

Utekommittén leds av Marit Thesen.

Trivselkommittén leds av Anders Zadik.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

| <u>Åtgärd</u> | <u>År</u> |
|--------------------------------------|---------------|
| Relineing av stammar | 2002 |
| Uppgradering fjärrvärme | 2006 och 2015 |
| Fönsterbyte samt byte av entrédörrar | 2008 |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2011 |
| Byte av källardörrar | 2013 |
| Byte av värmeåtervinningssystem | 2015 |
| Lagning av balkongernas betongskador | 2019 |
| Takrenovering | 2020 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett år då vi tvingats ställa in alla våra fasta arrangemang. Under 2020 har vi inte haft några informationsmöten, på grund av Coronapandemien, men information från styrelsen har gått ut med Platåposten som har kommit ut med fyra utgåvor. Städ dagar har hållits, en på våren och en på hösten, då vi jobbat med utemiljön.

Under maj renoverades taken med ny papp. Portarna på de gamla garagen har målats och renoverats med ny plåt. I källaren på Djurgårdsvägen 53 har vi byggt en bastu.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 22 september 2020.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i november 2020. Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 371 (371) kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 109 (110) medlemmar.

Under året har 6 (10) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2552 | 2530 | 2533 | 2527 |
| Rörelseresultat | -385 | 226 | 100 | 185 |
| Resultat efter finansiella poster | -412 | 196 | 60 | 152 |
| Balansomslutning | 8772 | 9379 | 9177 | 9337 |
| Avgifts- och hyresbortfall, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet | 78 | 77 | 77 | 75 |

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Insatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående kapital enl fastställd balansräkning | 4 763 000 | 2 186 556 | 85 811 | 195 565 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut: | | | 195 565 | -195 565 |
| Reservering till UH-fond | | 229 000 | -229 000 | |
| Ianspråktagande av UH-fond | | -797 380 | 797 380 | |
| Årets resultat | | | | -412 466 |
| Belopp vid årets slut | 4 763 000 | 1 618 176 | 849 756 | -412 466 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 281 376 |
| Årets resultat | -412 466 |
| Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -229 000 |
| Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | <u>797 380</u> |
| Till stämmans förfogande | 437 291 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | <u>437 291</u> |
| Summa | 437 291 |

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



| Resultaträkning | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 551 819 | 2 530 270 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 551 819 | 2 530 270 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -2 407 281 | -1 755 282 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -186 279 | -189 596 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -91 121 | -110 312 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -251 659 | -249 281 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 936 340 | -2 304 471 |
| Rörelseresultat | | -384 521 | 225 798 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -27 945 | -30 233 |
| Summa finansiella poster | | -27 945 | -30 233 |
| Resultat efter finansiella poster | | -412 466 | 195 565 |
| Årets resultat | | -412 466 | 195 565 |

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 7 570 809 | 7 808 395 |
| Inventarier och installationer | Not 8 | 98 684 | 88 977 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 7 669 493 | 7 897 372 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 7 669 493 | 7 897 372 |
|------------------|------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|---------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 7 432 | 3 509 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 26 657 | 26 657 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 95 374 | 69 097 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 129 463 | 99 263 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 11 | 972 760 | 1 382 076 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 972 760 | 1 382 076 |

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 1 102 223 | 1 481 339 |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 8 771 716 | 9 378 711 |
|------------------|------------------|

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 4 763 000 | 4 763 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 618 176 | 2 186 556 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | 6 381 176 | 6 949 556 |

Fritt eget kapital

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 849 756 | 85 811 |
| Årets resultat | -412 466 | 195 565 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | 437 291 | 281 376 |

Summa eget kapital

| | |
|------------------|------------------|
| 6 818 467 | 7 230 932 |
|------------------|------------------|

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 1 255 625 | 1 358 125 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 1 255 625 | 1 358 125 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 102 500 | 102 500 |
| Leverantörsskulder | | 113 943 | 208 901 |
| Skatteskulder | | 21 287 | 19 985 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 2 697 | 39 974 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 457 198 | 418 294 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 697 625 | 789 654 |

Summa skulder

| | |
|------------------|------------------|
| 1 953 250 | 2 147 779 |
|------------------|------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | |
|------------------|------------------|
| 8 771 716 | 9 378 711 |
|------------------|------------------|

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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.

Materiella anläggningstillgångar

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. Byggnaden skrivs av med 2% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 2 418 816 | 2 418 816 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 23 250 | 0 |
| | Årsavgift värme | 97 752 | 97 752 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 10 149 | 13 702 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 1 852 | 0 |
| | | 2 551 819 | 2 530 270 |

| Not 3 | Driftskostnader | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Reparationer | -80 639 | -51 413 |
| | El | -272 896 | -281 181 |
| | Uppvärmning | -348 381 | -406 469 |
| | Vatten | -231 109 | -205 461 |
| | Renhållning | -84 897 | -77 415 |
| | TV, bredband, IP-telefoni | -72 576 | -72 557 |
| | Obligatoriska besiktningar | 0 | -20 385 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -329 072 | -320 761 |
| | Försäkringar | -75 496 | -75 952 |
| | Fastighetsskatt | -96 600 | -96 600 |
| | Periodiskt underhåll | -797 380 | -129 450 |
| | Övriga driftskostnader | -18 235 | -17 638 |
| | | -2 407 281 | -1 755 282 |
| | Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| | Underhåll installationer | 0 | -9 100 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -120 350 |
| | Underhåll tak | -797 380 | 0 |
| | | -797 380 | -129 450 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -14 375 | -13 513 |
| | Förvaltningskostnader | -138 252 | -136 124 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -9 676 | -14 185 |
| | Kontorsutrustning och -material | -13 056 | -13 479 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -1 832 | -941 |
| | Förbrukningsinventarier | -6 178 | -10 549 |
| | Stämma och styrelse | -2 500 | -805 |
| | Arrende, hyra, leasing | -410 | 0 |
| | | -186 279 | -189 596 |
| Not 5 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -80 000 | -80 000 |
| | Löner för anställda | 0 | -22 500 |
| | Övriga personalkostnader | -1 081 | -5 732 |
| | Sociala avgifter | -10 040 | -2 079 |
| | | -91 121 | -110 312 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | -237 586 | -237 586 |
| | Maskiner och inventarier | -14 073 | -11 695 |
| | | -251 659 | -249 281 |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|-------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 617 711 | 9 617 711 | | |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 669 971 | 669 971 | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 287 682 | 10 287 682 | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -2 479 287 | -2 241 701 | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -237 586 | -237 586 | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 716 873 | -2 479 287 | | |
| | Utgående bokfört värde | 7 570 809 | 7 808 395 | | |
| | Bokförda värden byggnader | 6 900 838 | 7 138 424 | | |
| | Bokförda värden mark | 669 971 | 669 971 | | |
| | Fastighetsbeteckning: Djurgårdsplatån 3 | | | | |
| | Värdeår: 1967 | | | | |
| | Taxeringsvärde | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| | Bostäder hyreshus | 25 000 000 | 7 200 000 | 32 200 000 | 32 200 000 |
| | | 25 000 000 | 7 200 000 | 32 200 000 | 32 200 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i not 12

| Not 8 | Inventarier och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 179 039 | 102 789 |
| | Årets investeringar | 23 780 | 76 250 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 202 819 | 179 039 |
| | Ingående avskrivningar | -90 062 | -78 367 |
| | Årets avskrivningar | -14 073 | -11 695 |
| | Utgående avskrivningar | -104 135 | -90 062 |
| | Utgående bokfört värde | 98 684 | 88 977 |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

| Not 9 | Övriga fordringar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 26 657 | 26 657 |
| | | 26 657 | 26 657 |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
|---------------|---|---------------|---------------|
| | Förutbetald försäkring | 28 688 | 24 042 |
| | Förutbetald kabel-TV och bredband | 5 959 | 6 130 |
| | Förutbetald fastighetsskötsel | 60 727 | 38 925 |
| | | 95 374 | 69 097 |

| Not 11 | Kassa och bank | | |
|---------------|-----------------------|----------------|------------------|
| | Swedbank | 972 760 | 1 382 076 |
| | | 972 760 | 1 382 076 |

| Not 12 | Skulder till kreditinstitut | | |
|---------------|---|------------------|-------------------|
| | Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum |
| | Swedbank Hypotek AB | 1,99% | 2022-12-22 |
| | | | 1 358 125 |
| | | | 1 358 125 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 1 255 625 |
| | Kortfristig del exklusive amorteringar | | 0 |
| | Amorteringar nästa år | | 102 500 |
| | | | 1 358 125 |
| | | | 1 460 625 |
| | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | 410 000 |
| | Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån) | | 845 625 |
| | | | 948 125 |

Ställda säkerheter

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

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning varav i eget förvar | 4 200 000 | 4 200 000 |
| Summa ställda säkerheter | 4 200 000 | 4 200 000 |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Övriga kortfristiga skulder | <u>2 697</u> | <u>39 974</u> |
| | | 2 697 | 39 974 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Upplupna löner och arvoden | 88 449 | 99 006 |
| | Upplupna sociala avgifter | 12 881 | 13 185 |
| | Upplupna räntekostnader | 4 730 | 5 087 |
| | Upplupen revision | 14 000 | 13 500 |
| | Förutbetalda årsavgifter och hyror | 227 087 | 204 555 |
| | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>110 051</u> | <u>82 961</u> |
| | | 457 198 | 418 294 |

Kristinehamn den 11/3-21


Fredrik Konstad


Åge R Anthönsen


Arne Michasen


Lars Öst


Marit Thesen


Anders Zadik

Uolevi Pankinaho



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23


Helene Maijgren
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kristinehamn K1, org.nr. 769607-1757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristinehamn K1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristinehamn K1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 23 13 2021



Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor