



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

SANNA 2 I KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn
Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
137 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
267 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2161 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
743 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 HSB:s Bostadsrättsförening Sanna 2 med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Björnen 1 och Tigern 6
Byggnadsår 1944, Värdeår 1958.

Adress: Sannagatan 54 G-I
Sannagatan 56 J-L

	Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt		
1 RoK	9	337,5
2 RoK	26	1342,5
3 RoK	5	330
4 RoK	3	282
Totalt	43	2292
Lokaler	2	122

Parkeringsplatser med el	25
Parkeringsplatser utan el	13

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2019-09-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 februari 2020. I stämman deltog 15 personer, därav 11 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Lars-Erik Näsström	ordförande
Lars Johansson	vice ordförande
Anders Larsson	sekreterare
Göran Borgfors	ledamot
Elisabet Katisko	ledamot
Annie Rådesson	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Erik Näsström och Elisabet Katisko.

Styrelsen har under året hållit 8 (7) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Johansson, Göran Borgfors, Lars-Erik Näsström och Anders Larsson, två i förening.

Vicevärdar har varit Thomas Dahmén, Lars Johansson och Anders Larsson.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.
Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Håkan Appel samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Elisabet Katisko.

Valberedning har varit vakant.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	1997
Fönsterbyte	2012
Byte av lägenhetsdörrar	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elmätarna i samtliga lägenheter har bytts ut.
Vi har lagt ny asfalt på vissa ytor som var gropiga och trasiga.
Taken har tvättats.
Ny ytterbelysning vid återvinningen har satts upp.
Mindre läckor på varmvattenledningar i källaren har behövts lagas.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 6 maj 2020.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 6 maj 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 höjts med 2 % fr o m 2020-01-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 748 (733) kr/m². Avgiften kommer att höjas med 3 % fr o m 2021-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 53 (51) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 8 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	1 855	1 875	1 819	1 717
Rörelseresultat	95	-113	-410	88
Resultat efter finansiella poster	10	-196	-497	-13
Balansomslutning	5 374	6 101	5 505	6 186
Avgifts- och hyresbortfall, %	1	0,5	0,8	0,3
Soliditet %	negativ	negativ	2	10

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	65 780	0	19 373	-195 833
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			-195 833	195 833
Reservering till UH-fond		337 000	-337 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-73 859	73 859	
Årets resultat				10 164
Belopp vid årets slut	65 780	263 141	-439 601	10 164



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-176 460
Årets resultat	10 164
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-337 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>73 859</u>
Till stämmans förfogande	-429 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-429 437</u>
Summa	-429 437

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





Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 854 540	1 874 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 500	0
Summa rörelseintäkter		1 876 040	1 874 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 326 922	-1 627 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 755	-115 509
Personalkostnader och arvode	Not 6	-63 183	-63 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 541	-180 841
Summa rörelsekostnader		-1 781 401	-1 987 650
Rörelseresultat		94 639	-112 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 475	-83 203
Summa finansiella poster		-84 475	-83 000
Resultat efter finansiella poster		10 164	-195 833
Årets resultat		10 164	-195 833



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 560 311	4 741 152
Inventarier och installationer	Not 9	123 300	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 683 611	4 741 152

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		4 684 111	4 741 652
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		500	4 407
Övriga fordringar	Not 11	53 167	16 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 486	120 297
Summa kortfristiga fordringar		111 153	141 297

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 13	578 726	1 217 731
Summa kassa och bank		578 726	1 217 731

Summa omsättningstillgångar		689 878	1 359 028
------------------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar		5 373 989	6 100 680
-------------------------	--	------------------	------------------



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 780	65 780
Fond för yttre underhåll	263 141	0
Summa bundet eget kapital	328 921	65 780

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-439 601	19 373
Årets resultat	10 164	-195 833
Summa fritt eget kapital	-429 437	-176 460

Summa eget kapital

-100 516	-110 680
-----------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 053 509	2 429 847
Summa långfristiga skulder		4 053 509	2 429 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 164 014	2 932 940
Leverantörsskulder		55 980	583 308
Skatteskulder		7 292	6 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	13 574	15 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	180 136	242 568
Summa kortfristiga skulder		1 420 996	3 781 513

Summa skulder

5 474 505	6 211 360
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 373 989	6 100 680
------------------	------------------



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.

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 100 år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	1 702 532	1 675 989
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-23	0
	Hysesintäkt lokaler	47 000	40 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 230	48 625
	Hysesintäkt övrigt	2 400	1 600
	Årsavgift konsumtionsavgift el	40 436	95 065
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 290	10 654
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 675	2 483
		1 854 540	1 874 816

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag energikartläggning	21 500	0
		21 500	0



		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-186 606	-34 034
	El	-114 818	-153 637
	Uppvärmning	-426 876	-451 948
	Vatten	-102 999	-100 691
	Renhållning	-52 399	-49 782
	TV, bredband, iptelefoni	-81 413	-81 321
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-206 956	-184 552
	Försäkringar	-33 070	-32 289
	Fastighetsskatt	-35 284	-35 284
	Periodiskt underhåll	-73 859	-494 470
	Övriga driftskostnader	-12 642	-9 501
		-1 326 922	-1 627 509
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-494 470
	Underhåll mark och utemiljö	-73 859	0
		-73 859	-494 470
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 638	-8 413
	Förvaltningskostnader	-91 400	-78 668
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 458	-10 662
	Kontorsutrustning och -material	-1 316	-1 295
	Konsulter	-73 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 825	-15 825
	Stämma och styrelse	-1 118	-646
		-196 755	-115 509
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-13 500	-14 600
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga personalkostnader	0	-313
	Revisionsarvode	-500	-500
	Sociala avgifter	-12 583	-12 379
	Utbildning	-600	0
		-63 183	-63 791
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-180 841	-180 841
	Installationer	-13 700	0
		-194 541	-180 841



Not 8		Byggnader och mark		2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				8 174 286	8 174 286
Ingående anskaffningsvärde mark				39 285	39 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				8 213 571	8 213 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 472 419	-3 291 578
Årets avskrivningar byggnader				-180 841	-180 841
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 653 260	-3 472 419
Utgående bokfört värde				4 560 311	4 741 152
Bokförda värden byggnader				4 521 026	4 701 867
Bokförda värden mark				39 285	39 285
Fastighetsbeteckning: Björnen 1 och Tigern 6					
Värdeår: 1958					
Taxeringsvärde		Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		8 400 000	2 578 000	10 978 000	10 978 000
Lokaler		126 000	109 000	235 000	235 000
		8 526 000	2 687 000	11 213 000	11 213 000

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden			11 250		11 250
Årets investeringar			137 000		0
Utgående anskaffningsvärden			148 250		11 250
Ingående avskrivningar			-11 250		-11 250
Årets avskrivningar			-13 700		0
Utgående avskrivningar			-24 950		-11 250
Utgående bokfört värde			123 300		0
Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB			500		500
			500		500



Not 11	Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	16 593	16 593
	Mervärdesskatt	36 574	0
		53 167	16 593

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	22 463	21 838
	Förutbetald kabel-TV och bredband	6 792	26 839
	Förutbetald administration	6 800	6 601
	Förutbetald fastighetsskötsel	6 156	44 339
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 275	20 679
		57 486	120 297

Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	578 726	1 217 731
		578 726	1 217 731

Not 14	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek AB	1,54%	2022-01-30	1 386 097	1 409 041
Stadshypotek AB	1,55%	2021-03-01	1 043 750	1 068 750
Stadshypotek AB	1,64%	2024-04-30	1 458 591	1 474 319
Stadshypotek AB	1,63%	2023-03-30	1 329 085	1 410 677
			5 217 523	5 362 787

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 053 509	2 429 847
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 018 750	2 787 676
Amorteringar nästa år	145 264	145 264
	5 217 523	5 362 787

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	581 056	581 056
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	4 491 203	4 636 467

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	6 895 700	6 895 700
Summa ställda säkerheter	6 895 700	6 895 700



Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
	Personalens källskatt	900	900
	Arbetsgivaravgifter	782	782
	Medlemmars inre fond	11 892	14 199
		13 574	15 881

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	16 450	16 850
	Upplupna sociala avgifter	3 981	3 892
	Upplupna räntekostnader	12 727	13 220
	Upplupen revision	9 000	8 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 978	142 421
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 685
		180 136	242 568

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften kommer att höjas med 3 % fr o m 2021-01-01.

Vindskivorna ska bytas under hösten 2020, kostnad 114 000 kr exkl. moms.

Solceller installeras och driftsätts under september 2020, kostnad 850 000 kr exkl. moms. Föreningen har ansökt om solcellsbidrag på 20% av hela investeringen men ännu inte fått något besked.

Solcellerna kommer till största delen att finansieras med ett nytt lån i Stadshypotek.



Kristinehamn den 2020-10-27

Lars-Erik Näsström

Lars Johansson

Anders Larsson

Göran Borgfors

Annie Rådesson

Elisabet Katisko

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-02

Håkan Appel
Av föreningen vald revisor

Heléne Majgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn, org.nr.773600-0386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

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. 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 inhämtats 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 revisionslagen 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.

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 Sanna 2 i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31 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. 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.

Kristinehamn den

2/11 2020



Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Håkan Appel

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Kristinehamn
Hamnvägen 6, 681 30 Kristinehamn
Tel 0550-341 00 Fax 0550-831 41
e-post: info.kristinehamn@hsb.se
www.hsb.se/kristinehamn