



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
TVILLINGARNA I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

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



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
282 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4068 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
181 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
737 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 Tvillingarna 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

Föreningen 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 fastigheterna Tvillingarna 11. och 12.
Byggnadsår 1938-1942, Värdeår 1986.

Adress: Tvillingarna 11: Kungsgatan 54-56 A-D.
Tvillingarna 12: S Staketgatan 36 E-F.

	Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt		
1 RoK	34	1270,5
2 RoK	22	1135,5
3 RoK	1	72,5
4 RoK	3	231
Totalt	60	2709,5
Lokaler	14	1367,5

Parkeringsplatser med el 23

Föreningen äger även Christina-teatern.

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

Föreningens stadgar är registrerade 2015-10-14.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2020. I stämman deltog 16 personer, därav 14 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Görel Hopman	ordförande
Pontus Rinstad	vice ordförande
Maria Persson	sekreterare
Linda Pettersson	ledamot
Sören Hamberg	ledamot
Anders Gunnarsson	ledamot
Sofie Johansson	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Görel Hopman, Pontus Rinstad och Anders Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Görel Hopman, Pontus Rinstad, Linda Pettersson och Maria Persson, två i förening.

HSB Kristinehamn har anlitats för vicevårdsuppdraget.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel och även den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Stig Olander samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Linda Pettersson med Görel Hopman som suppleant.

Valberedning har varit Renate Stenzelius (sammankallande) och Ann-Britt Svensson.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	1987
Fönsterbyte	1987
Omläggning tak samt byte av stuprör och hängrännor	1987

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning i lägenheter.

Felsökning av hög vattenförbrukning.

Byte av tre kodlådsosor.

Ordnat med eget mobilt bredband, Telia.

Affärslokalerna har fått hyresreducering i 6 månader totalt varav 3 månader 50 % och med reduceringsåtgärdspengar samt 3 månader 20 % reduktion.



Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes den 25 april 2020.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 29 april 2019.

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 737 (737) kr/m². Årsavgiften kommer att höjas med 3 % fr o m 2021-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 65 (66) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 6 (10) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	3 087	3 211	3 040	2 856
Rörelseresultat	874	314	848	156
Resultat efter finansiella poster	632	75	472	-543
Balansomslutning	18 745	18 599	18 916	19 260
Avgifts- och hyresbortfall, %	1,4	0,2	4,6	3,8
Soliditet %	8,6	5,3	4,8	2

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	91 525	1 602 259	-784 344	75 101
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			75 101	-75 101
Reservering till UH-fond		1 064 000	-1 064 000	
Ianspråktagande av UH-fond		0	0	
Årets resultat				632 330
Belopp vid årets slut	91 525	2 666 259	-1 773 244	632 330



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-709 244
Årets resultat	632 330
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 064 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>0</u>
Till stämmans förfogande	-1 140 913

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 140 913</u>
Summa	-1 140 913

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	3 087 084	3 211 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 035	0
Summa rörelseintäkter		3 116 119	3 211 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 458 977	-2 132 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 660	-192 695
Personalkostnader och arvode	Not 6	-23 517	-55 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 227	-516 227
Summa rörelsekostnader		-2 242 381	-2 896 844
Rörelseresultat		873 738	314 296
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 408	-239 194
Summa finansiella poster		-241 408	-239 194
Resultat efter finansiella poster		632 330	75 101
Årets resultat		632 330	75 101



Balansräkning

2020-08-31

2019-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 079 163	16 585 175
Inventarier och installationer	Not 9	84 412	94 627
Summa materiella anläggningstillgångar		16 163 575	16 679 802

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

16 164 075

16 680 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 550	30 456
Övriga fordringar	Not 11	26 985	26 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 683	113 576
Summa kortfristiga fordringar		139 218	171 017

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 13	2 441 244	1 747 942
Summa kassa och bank		2 441 244	1 747 942

Summa omsättningstillgångar

2 580 462

1 918 959

Summa tillgångar

18 744 537

18 599 261



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 525	91 525
Fond för yttre underhåll	2 666 259	1 602 259
Summa bundet eget kapital	2 757 784	1 693 784

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 773 244	-784 345
Årets resultat	632 330	75 101
Summa fritt eget kapital	-1 140 913	-709 244

Summa eget kapital	1 616 871	984 540
---------------------------	------------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 764 000	16 584 000
Summa långfristiga skulder		6 764 000	16 584 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 820 000	472 000
Leverantörsskulder		89 861	168 834
Skatteskulder		5 019	5 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	76 503	76 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	372 283	307 915
Summa kortfristiga skulder		10 363 666	1 030 721

Summa skulder		17 127 666	17 614 721
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		18 744 537	18 599 261
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Ursprunglig byggnad 70 år

Ventilation Chinateatern 20 år

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 6,7% -20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	1 997 460	1 997 460
	Hysesintäkt lokaler	1 081 944	1 130 422
	Hysesintäkt garage och bilplatser	61 425	60 300
	Hysesintäkt övrigt	7 800	5 200
	Hysesrabatter	-73 558	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 716	1 940
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 328	16 966
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 969	-1 149
		3 087 084	3 211 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag, hyesrabatter	29 035	0
		29 035	0



		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-207 578	-149 842
	El	-47 365	-56 724
	Uppvärmning	-499 238	-509 547
	Vatten	-193 236	-174 989
	Renhållning	-68 543	-60 485
	Bevakningskostnader	-3 028	-2 584
	TV, bredband, IP-telefoni	-41 175	-40 472
	Obligatoriska besiktningar	-10 689	-13 573
	Hissar serviceavtal & besiktning	-33 174	-28 898
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-132 479	-189 950
	Försäkringar	-46 171	-45 202
	Fastighetsskatt	-115 800	-115 800
	Periodiskt underhåll	0	-703 714
	Övriga driftskostnader	-60 502	-40 308
		-1 458 977	-2 132 088
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll lokaler	0	-34 189
	Underhåll installationer	0	-661 275
	Underhåll garage och bilplatser	0	-8 250
		0	-703 714
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 413	-8 913
	Förvaltningskostnader	-172 078	-136 235
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 143	-19 237
	Kontorsutrustning och -material	-375	-1 958
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 278	-2 727
	Medlemsavgifter HSB	-20 500	-20 500
	Stämma och styrelse	-1 875	-3 125
	Kundförluster m m	-28 998	0
		-243 660	-192 695
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-19 800	-24 400
	Vicevärdsarvode	0	-19 653
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Sociala avgifter	-3 717	-8 780
		-23 517	-55 834



Not 7	Avskrivningar	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	Byggnader	-506 012	-506 012
	Installationer	-7 419	-7 419
	Maskiner och inventarier	-2 796	-2 796
		-516 227	-516 227

Not 8	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 175 249	27 175 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	145 349	145 349
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 320 598	27 320 598
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 435 423	-9 929 411
	Årets avskrivningar byggnader	-506 012	-506 012
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 941 435	-10 435 423
	Nedskrivning byggnader	-300 000	-300 000
	Utgående bokfört värde	16 079 163	16 585 175
	Bokförda värden byggnader	15 933 814	16 439 826
	Bokförda värden mark	145 349	145 349

Fastighetsbeteckning: Tvillingarna 11 och 12

Värdeår: 1986

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	14 491 000	4 399 000	18 890 000	18 890 000
Lokaler	4 107 000	1 806 000	5 913 000	5 913 000
	18 598 000	6 205 000	24 803 000	24 803 000

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	172 103	172 103
	Utgående anskaffningsvärden	172 103	172 103
	Ingående avskrivningar	-77 476	-67 261
	Årets avskrivningar	-10 215	-10 215
	Utgående avskrivningar	-87 691	-77 476
	Utgående bokfört värde	84 412	94 627

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5 till 15 år.



Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Övriga fordringar		
	Skattekonto	26 985	26 985
		26 985	26 985

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	31 143	30 600
	Förutbetald kabel-TV och bredband	3 447	13 596
	Förutbetald administration	10 674	10 362
	Förutbetald fastighetsskötsel	3 641	26 094
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 778	32 924
		93 683	113 576

Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	2 441 244	1 747 942
		2 441 244	1 747 942

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek AB	1,37%	2020-12-01	9 820 000	10 292 000
Stadshypotek AB	1,53%	2021-10-30	6 764 000	6 764 000
			16 584 000	17 056 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 764 000	16 584 000
Kortfristig del exklusive amorteringar	9 348 000	0
Amorteringar nästa år	472 000	472 000
	16 584 000	17 056 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 888 000	1 888 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	14 224 000	14 696 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	21 285 000	21 285 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	21 285 000	21 285 000



Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
	Mervärdeskatt	43 214	41 890
	Personalens källskatt	450	0
	Arbetsgivaravgifter	471	0
	Medlemmars inre fond	32 368	32 368
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 695
		76 503	76 953

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	23 800	27 400
	Upplupna sociala avgifter	4 975	7 004
	Upplupna räntekostnader	43 982	45 060
	Upplupen revision	10 500	10 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 409	213 437
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 617	4 514
		372 283	307 915

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om byte till LED-belysning i trapphus och källare togs tidigare och skulle ha påbörjats under augusti 2020 men blev fördröjt p g a hög arbetsbelastning hos utföraren, kostnad 99 000 kr.

Hissbyte på Södra Staketgatan 36 F, 526 000 kr exkl. moms

Årsavgiften kommer att höjas med 3 % från och med 2021-01-01.



Kristinehamn den 11/12 2020

Görel Hopman

Pontus Rinstad

Maria Persson

Linda Pettersson

Sören Hamberg

Anders Gunnarsson

Sofie Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/12 2020

Stig Olander

Av föreningen vald revisor

Helene Majjgren

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn, org.nr.773600-0451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvillingarna 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 osäkerhetsfaktor 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 Tvillingarna 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 201208



Heléne Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Olander
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